

COMUNE DI CIPRESSA

(Provincia di Imperia)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE R.L.

Progettisti:

Dr. Arch. Stefania BOBONE

Dr. Arch. Nino GAGGERO

Dr. Arch. Paola MURATORIO

VARIANTE Progettista:

Dr. Arch. Paola MURATORIO

CRONOLOGIA P.R.G.

- Adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n°27 in data 03/10/1979;
- Trasmesso in Regione il 19/02/1980;
- Approvato con modifiche dal Comitato Tecnico Urbanistico con Voto n° 1141 in data 01/07/1980;
- Controdeduzioni Comunali con Deliberazione Consiglio Comunale n°28 in data 20/02/1981;
- Trasmesse in Regione in data 23/02/1981;
- Definitivamente approvato con introduzione di modifiche d'Ufficio con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°228 in data 18/02/1982;
- Modifiche d'Ufficio integralmente accettate con Deliberazione Consiglio Comunale n°15 in data 09/04/1982;
- Pubblicato sul F.A.L. in data 28/04/1982;
- **Variante al P.R.G.** adottata con deliberazione Consiglio Comunale n°63 del 11/07/1984;
- Trasmessa in Regione il 16/02/1985;
- Approvato con prescrizioni con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°366 in data 24/04/1987;
- Prescrizioni integralmente accettate con Deliberazione Consiglio Comunale n°67 in data 13/07/1987;
- Pubblicato sul F.A.L. in data 30/09/1987 e sul B.U.R. in data 14/10/1987;
- **Variante al vigente P.R.G. relativa all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione** adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°32 del 11/11/2003;
- **Variante al vigente P.R.G. relativa all'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione** adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°10 del 03/03/2005.

Art. 1.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cipressa si attua nel rispetto delle presenti norme e della zonizzazione indicata nelle seguenti tavole cartografiche:

Elaborato grafico A - ZONIZZAZIONE
VARIANTE ALLA TAV. 11RL DI PIANO
Scala 1:5.000

Elaborato grafico B - ZONIZZAZIONE
VARIANTE ALLA TAV. 12RL DI PIANO
Scala 1:2.000

Elaborato grafico C - ZONIZZAZIONE
VARIANTE ALLA TAV. 13RL DI PIANO
Scala 1:2.000

Elaborato grafico D - ZONIZZAZIONE
TAVOLA AGGIUNTIVA DI PIANO
Scala 1:2.000

che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione.
Nei casi in cui una prescrizione sia contenuta in tavole in scala diversa fa sempre testo quella della tavola in scala più dettagliata.

Art. 2.

Lo strumento urbanistico generale si attua nell'ambito dei P.P.A. di cui alla legge regionale 8.3.1978 n.16, predisposti dall'Amministrazione Comunale attraverso:

- strumenti urbanistici attuativi,
- dirette concessioni di edificare.

Art. 3.

Gli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) si distinguono nei casi seguenti:

- Piani Particolareggiati, convenzionati o meno ex art. 13 Legge Reg. n. 28/1976;
- Piani di Lottizzazione convenzionata, ex art. 28 L.U. n.1150/1942;
- Piani di Zona ex legge 167/1962;
- Piani per Insediamenti Produttivi, ex art. 27 Legge 865/1971;
- Piani di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti, ex art. 28 Legge 457/1978.

Art. 4.

Nei casi in cui non è obbligatoria la preventiva approvazione di piani attuativi possono essere rilasciate concessioni edilizie nei limiti e secondo le prescrizioni di legge, nonché delle indicazioni della presente normativa.

Art. 5 - PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI

St - Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende la superficie fondiaria (di cui al successivo punto Sf) e le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dal P.R.G. alla rete principale della viabilità.

Sf - Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria.

Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

Superficie asservita

L'area asservita alle nuove costruzioni è quella corrispondente all'indice di fabbricabilità stabilito dal P.R.G..

Per le costruzioni esistenti, non comprese nell'ambito di strumenti attuativi, la superficie asservita è quella stabilita all'atto della licenza o della concessione di edificare, con un minimo di mt. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà.

A tal fine si fa riferimento alla situazione catastale all'atto dell'approvazione del vigente P.R.G.. Per i nuovi interventi in aderenza alle volumetrie esistenti (quando sono consentiti dalle norme di zona e non assentibili dalle norme di Piano come incrementi volumetrici delle volumetrie esistenti), l'area ad essi asservita deve intendersi quella derivante dall'indice di fabbricabilità, aumentata dalla quantità corrispondente all'area precedentemente asservita alle costruzioni esistenti ad interessata dal nuovo intervento.

Per quanto concerne invece gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza incrementi volumetrici l'area asservita continua ad essere quella relativa all'edificio originario.

L'asservimento di un terreno ad un edificio viene meno con la demolizione dell'edificio medesimo e con la regolare cancellazione del vincolo presso il pubblico registro.

L'esatta superficie del lotto comprendente l'edificio e quella delle eventuali aree asservite devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con gli estratti di mappa e certificati catastali (in originale). Le aree in tal modo asservite dovranno essere riportate in apposita planimetria da tenersi a cura del comune e restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.

It - Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, fra il volume massimo realizzabile (V) e la superficie territoriale delle aree asservite.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato, fra il volume massimo realizzabile (V) e la superficie fondiaria asservita.

Sc - Superficie coperta

E' la superficie, espressa in metri quadrati, della proiezione, sul piano orizzontale, dell'area racchiusa nel perimetro esterno dell'edificio compreso i corpi chiusi a sbalzo ed esclusi balconi e cornicioni.

V - Volume del fabbricato

Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze, compresi gli spessori dei solai intermedi, fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Sul volume così calcolato sono da dedursi i porticati e le logge.

Se un fabbricato è coperto a tetto, il volume geometrico del tetto, quando il sottotetto è abitabile in base alle vigenti disposizioni, è sommato al volume del fabbricato limitatamente alla parte abitabile.

La parte totalmente interrata rispetto al profilo sistemato del terreno non va considerata agli effetti del calcolo del volume.

Si escludono dal calcolo i volumi tecnici (extracorsa locale macchine degli ascensori, extravano scale, camini, serbatoi d'acqua).

Rc - Rapporto di copertura

E' il rapporto fra la massima superficie coperta (Sc) e la superficie del lotto asservito depurata delle eventuali porzioni destinate ad infrastrutture viarie, ad attrezzature pubbliche e ad altra destinazione di uso.

H - Altezza massima delle fronti del fabbricato

L'altezza massima dell'edificio è misurata tra due piani orizzontali, passati rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e per la linea di gronda in caso di copertura a tetto o per il piano di calpestio del più alto terrazzo di copertura, con esclusione delle costruzioni accessorie e sovrastrutture per servizi (volumi tecnici).

Nel caso di copertura a tetto l'altezza sarà misurata allo estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano, oppure alla linea di gronda qualora sia a quota superiore a detto estradosso.

Quando il terreno è a balze o in pendenza, nell'altezza verranno computati anche eventuali terrapieni in progetto aderenti o circostanti la costruzione, qualora il ciglio del muro di sostegno di essi disti dal perimetro della costruzione meno di quattro metri o l'altezza di detto muro sia superiore a metri tre.

Nel caso in cui il fabbricato sorga su terreno in declivio è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica, a condizione che l'altezza di ogni singolo corpo sia contenuta entro i limiti di altezza massima e che l'altezza complessiva del fabbricato non superi i $\frac{3}{2}$ dell'altezza massima consentita (il fabbricato si intende costituito dai diversi corpi di fabbrica). Unica compenetrazione ammessa tra i corpi di fabbrica, ai fini della misurazione delle loro altezze singole, è quella relativa allo spessore del muro comune.

I parapetti ed ogni altro muro o manufatto eretti al di sopra della copertura non possono superare i mt. 1,00 al di sopra della copertura stessa.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici.

Ds - Distanza dal ciglio stradale

E' la distanza minima di un edificio dal ciglio della strada.

Df - Distanza tra i fabbricati

E' la distanza minima tra le pareti dei fabbricati.

Dc - Distanza dai confini di proprietà

E' la distanza minima di un edificio dal confine di proprietà.

Ciglio stradale

E' la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Art. 6.

Il territorio comunale così come risulta dagli elaborati del P.R.G. è suddiviso nelle seguenti zone:

- zone agricole
- zone di espansione
- zone di completamento
- zone di contenimento
- centri storici
- zone artigianali o piccolo industriali
- zone litoranee
- zone destinate a servizi
- zone di valore paesistico e ambientale
- zone di rispetto cimiteriale
- zone di verde ambientale
- zone turistico-ricettive
- zone a campeggi
- zone sportive.

Art. 6.

Il territorio comunale così come risulta dagli elaborati del P.R.G. è suddiviso nelle seguenti zone:

- zone agricole
- zone di espansione
- zone di completamento
- zone di contenimento
- centri storici
- zone artigianali o piccolo industriali
- zone litoranee
- zone destinate a servizi
- zone di valore paesistico e ambientale
- zone di rispetto cimiteriale
- zone di verde ambientale
- zone turistico-ricettive
- zone a campeggi
- zone sportive.

Art. 7.

Gli interventi sul territorio sono regolati dalle norme che differenziano le caratteristiche delle varie zone, come espresso nei successivi articoli.

La concessione di edificare è assentita a chi sia proprietario o abbia titolo idoneo a disporre delle aree occorrenti a soddisfare la cubatura o la superficie coperta dei fabbricati previsti dalla specifica norma di P.R.G..

Tali aree restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto.

Art. 8 - Caratteristiche di zona:

8.1. ZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono caratterizzate da tipologie edilizie diverse a seconda della loro qualificazione in ordine al tipo di colture verso le quali è orientata l'attività relativa nei fondi e precisamente: '

- zona agricola produttiva (AP)
- zona agricola boschiva (AB)
- zona agricola generica (a)

EDIFICI ESISTENTI

• Fabbricati con $V < mc\ 700$

In essi sono consentite opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche mutamenti di destinazione d'uso ed incrementi volumetrici purché non superiori al 20% del volume esistente. Tali ampliamenti sono consentiti anche in deroga alle distanze di cui al D.M. 1/4/68 sempre che gli stessi non riducano le distanze preesistenti tra il fabbricato e la strada, previa acquisizione di parere vincolante dell'Ente proprietario della strada ai fini della sicurezza del traffico e di eventuali modifiche e/o allargamenti della strada stessa.

• Fabbricati con $V > mc.700$

Sono consentiti gli stessi interventi sopra precisati per $V < mc.700$, senza incremento del volume esistente.

Le caratteristiche, i limiti di utilizzazione del suolo, i limiti e la natura degli interventi sono definiti da quanto segue:

8.1.1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA - AP

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Abitazione connessa alla conduzione agricole dei fondi;
- Fabbricati per il ricovero del bestiame;
- Fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
- Fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- Impianto o fabbricati per serre come definiti dall'art. 1 della L.R. 1 giugno 1976 n. 17;
- Attività artigianali o industriali non nocive e non inquinanti anche dal punto di vista della rumorosità, connesse alla conduzione dei fondi;
- Impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole;
- Piscine nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'area dove vengono realizzate nuove piscine deve essere pianeggiante e comunque con acclività non superiore al 20%;
- La profondità di scavo, rispetto al terreno naturale, non deve essere superiore a mt. 2,00;
- La superficie delle nuove piscine non deve essere superiore a mq. 100,00;
- Gli eventuali riporti di terreno, rispetto al profilo naturale, non devono essere superiori a mt. 1,50 ed i nuovi muri di terrazzamento devono essere correttamente raccordati con i preesistenti;
- La superficie pavimentata dovrà essere limitata al perimetro della piscina per una larghezza massima di mt. 1,50;

La zona è soggetta ad uno o più S.U.A. estesi ad un minimo di 50.000 mq.

Detti S.U.A. sono finalizzati alla riorganizzazione agricola delle aree asservite.

In essi possono essere realizzate esclusivamente costruzioni connesse alla conduzione agricola dei fondi sulla base dei seguenti parametri :

- I f = 0,03 mc. / mq. per volumetrie a uso residenziale;

- If = 0,07 mc./mq. per le attrezzature;
- sono ammesse tipologie edilizie con non più di due piani fuori terra.

Il primo S.U.A. deve però darsi carico di individuare l'intero sistema viario e delle infrastrutture a rete di tutta la zona AP. La documentazione di progetto di detti S.U.A., oltre a quella specifica relativa alle zone da insediare stabilita dal R.E., deve altresì essere integrata da una cartografica su base catastale in scala non inferiore a 1:1.000, opportunamente aggiornata allo stato di fatto delle realizzazioni, contenente:

- la viabilità esistente confermata, i nuovi tracciati, le modificazioni di quelli esistenti e gli spazi di parcheggio pubblico, con la indicazione delle rispettive dimensioni, delle pendenze massime dei singoli tratti, delle quote nei punti di sezione trasversale, le quali debbono essere completate dai manufatti di contenimento necessari;
- le costruzioni esistenti contraddistinte dal volume in atto, suddiviso tra residenziale e di servizio, e dalla superficie asservita;
- le aziende in attività alla data di indagine, con il numero degli addetti ed il tipo di coltivazioni in atto, suddivise tra quelle in serra e quelle a "cielo aperto";
- le vasche d'acqua per l'irrigazione, distinte tra esistenti e di progetto, e loro sistema di alimentazione;
- le canalizzazioni a rete di acqua potabile o di solo uso irriguo, della fognatura, le linee elettriche e del telefono e relative costruzioni accessorie;
- gli spazi e le volumetrie di uso pubblico connesse ad un corretto utilizzo del tempo libero ad uso agroturistico eventualmente ipotizzati.

Sino all'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono assentibili, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, costruzioni connesse alla conduzione agricola dei fondi, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $if = 0,075$ mc./mq di cui non più di **0,03** mc./mq ad uso residenziale, purché connesso alla conduzione agricola dei fondi ;
- Possibilità di asservire lotti non contigui purché compresi nell'ambito della zona AP;
- Lotto minimo di intervento, totalmente di proprietà del richiedente: mq 2.500 di cui mq 1.500 contigui purché compresi nell'ambito della zona AP;
- Volumetria massima: me 400;
- H max = mt. 6,50 per le abitazioni;
= mt. 4,00 per le attrezzature;
- De = mt. 6,00
- Df = mt. 12, 00
- Ds = D.M. 1-4-1968
- La convenzione allegata al Permesso di Costruire dovrà avere i contenuti previsti al 6° comma dell'art. 35 della Legge Regionale n. 36/1997 e s.m.i.

Alliegato all'istanza di Permesso di costruire per la realizzazione di nuove edificazioni dovrà essere allegato un Piano Aziendale redatto e sottoscritto da un tecnico abilitato.

Il Piano Aziendale dovrà contenere :

- l'elenco con gli estremi catastali, dei terreni facenti parte dell'Azienda, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.
- Una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:
 - a. L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
- La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di manodopera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.
- Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera) .
- La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di

- irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate) , alle sistemazioni delle aree esterne in generale.
- Una relazione tecnica relativa i fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.R.G., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.
- Planimetria in scala non inferiore al 2 000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

Per attività zootecniche dovrà prevedere:

- la rete viaria di accesso ai poderi;
- le infrastrutture e servizi tecnologici previsti;
- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici ;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;
- relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda/e;
- relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle ore lavorative necessarie).

Art. 8 - Caratteristiche di zona:

8.1. ZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono caratterizzate da tipologie edilizie diverse a seconda della loro qualificazione in ordine al tipo di colture verso le quali è orientata l'attività relativa nei fondi e precisamente: '

- zona agricola produttiva (AP)

- zona agricola boschiva (AB)

- zona agricola generica (a)

EDIFICI ESISTENTI

- Fabbricati con $V < mc\ 700$

In essi sono consentite opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche mutamenti di destinazione d'uso ed incrementi volumetrici purché non superiori al 20% del volume esistente. Tali ampliamenti sono consentiti anche in deroga alle distanze di cui al D.M. 1/4/68 sempre che gli stessi non riducano le distanze preesistenti tra il fabbricato e la strada, previa acquisizione di parere vincolante dell'Ente proprietario della strada ai fini della sicurezza del traffico e di eventuali modifiche e/o allargamenti della strada stessa.

- Fabbricati con $V > mc.700$

Sono consentiti gli stessi interventi sopra precisati per $V < mc.700$, senza incremento del volume esistente.

Le caratteristiche, i limiti di utilizzazione del suolo, i limiti e la natura degli interventi sono definiti da quanto segue:

8.1.2. ZONA AGRICOLA BOSCHIVA - AB

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) malghe, fienili o altri manufatti per l'esercizio delle attività agricole, purché questi si integrino con l'ambiente naturale circostante;
- b) strade al servizio esclusivo dell'attività agricola, purché a fondo naturale, di larghezza non superiore a mt. 2,50 e dotate delle necessarie opere di sostegno, di contenimento e di presidio;
- c) piccole derivazioni di acque per uso agricolo e domestico ed opere intensive esclusivamente finalizzate a prevenire dissesti idrogeologici;

- d) lavori di manutenzione e di risanamento di edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G., senza aumento di volume e senza mutamenti dell'ultima destinazione d'uso;
- e) ricerca e derivazione delle acque minerali, purché non si arrechino danni ai valori naturalistici della zona;
- f) elettrodotti e acquedotti.

In tale zona sono ammessi nuovi interventi edilizi, tramite diretta concessione di edificare, nel rispetto dei seguenti parametri edilizio-urbanistici:

Per le abitazioni:

- indice di edificabilità fondiario non superiore a mc/mq. 0,01
- altezza massima delle fronti delle costruzioni m. 4.50
- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dal ciglio delle strade vicinali di uso pubblico m. 5
- distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade pubbliche = D.M. 1.4.1968
- distanza minima dalle costruzioni m. 10.

Per i magazzini e ricoveri, che possono essere anche in corpo unico con l'abitazione:

- rapporto massimo di copertura 1/150 del lotto su cui si edifica
- altezza massima m. 3
- gli altri parametri relativi alle distanze sono uguali a quelli indicati per le abitazioni.

Art. 8 - Caratteristiche di zona:

8.1. ZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono caratterizzate da tipologie edilizie diverse a seconda della loro qualificazione in ordine al tipo di colture verso le quali è orientata l'attività relativa nei fondi e precisamente: '

- zona agricola produttiva (AP)

- zona agricola boschiva (AB)

- zona agricola generica (a)

EDIFICI ESISTENTI

- Fabbricati con $V < mc\ 700$

In essi sono consentite opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche mutamenti di destinazione d'uso ed incrementi volumetrici purché non superiori al 20% del volume esistente. Tali ampliamenti sono consentiti anche in deroga alle distanze di cui al D.M. 1/4/68 sempre che gli stessi non riducano le distanze preesistenti tra il fabbricato e la strada, previa acquisizione di parere vincolante dell'Ente proprietario della strada ai fini della sicurezza del traffico e di eventuali modifiche e/o allargamenti della strada stessa.

- Fabbricati con $V > mc.700$

Sono consentiti gli stessi interventi sopra precisati per $V < mc.700$, senza incremento del volume esistente.

Le caratteristiche, i limiti di utilizzazione del suolo, i limiti e la natura degli interventi sono definiti da quanto segue:

8.1.3. ZONA AGRICOLA GENERICA - A

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) abitazione, connessa alla conduzione agricola dei fondi;
- 2) fabbricati per il ricovero del bestiame;
- 3) fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
- 4) fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- 5) impianti o fabbricati per serre come definiti dall'art. 1 della L.R. 1.6.1976 n. 17;
- 6) attività artigianali o industriali non nocive e non inquinanti anche dal punto di vista della rumorosità, connesse alla conduzione dei fondi;
- 7) impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

Per le abitazioni:

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a mc./mq. 0.03, trasferibile anche in lotti non contigui purché compresi nella zona A di P.R.G. e ricadenti entro una circonferenza avente un raggio di m. 500 e centro nel centro geometrico del lotto di intervento
- altezza massima delle fronti delle costruzioni m. 6.50
- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà m. 6,00
- distanza minima dalle altre costruzioni m. 15
- distanza minima dalle strade vicinali m. 5,00
- distanza dal ciglio delle strade pubbliche D.M. 1.4.1968
- lotto minimo di intervento mq. 2.000
- volume massimo realizzabile = mc. 400

Per i magazzini e ricoveri, fermi restando i valori minimi dei parametri edilizio-urbanistici sopra esposti relativi alle distanze dalle costruzioni, dai confini di proprietà e dai cigli stradali il rapporto di copertura non può essere maggiore di 1/80 del lotto su cui si interviene e l'altezza massima delle costruzioni non può superare i m. 3,00.

Per dette attrezzature agricole non è consentito l'asservimento di lotti non contigui.

8.2. ZONE DI ESPANSIONE - E

In esse sono consentite le seguenti destinazioni: residenza e piccole attività commerciali, attrezzature ricettive intese nei termini precisati per la zona AP, nonché esercizi e servizi pubblici.

In ciascuna di tali zone, così come perimetrale nelle tavole di P.R.G., gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento attuativo unico esteso alla intera zona.

Le aree destinate a servizi comprese in tali zone devono intendersi indicative, mentre sono prescrittive le indicazioni di verde ambientale. Prima dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono consentiti gli stessi tipi di intervento assentibili dalle presenti norme in via transitoria nelle zone CP.

Lo strumento attuativo deve osservare i seguenti parametri:

- distanza minima delle costruzioni da altre costruzioni m. 12
- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà m. 6
- distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 6

Per le singole zone sono valide inoltre le seguenti norme:

ZONA E₁ (Piani)

- indice territoriale
- altezza massima delle fronti degli edifici m. 9,50

ZONA E₂ (Capoluogo)

- Volumetria massima aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di approvazione del P.R.G.: + mc. 20.000. Detti nuovi volumi debbono essere localizzati preferibilmente nella parte medio bassa della zona E₂ in prossimità della zona CT₄ nell'ambito di un unico S.U.A.. Con detto S.U.A. deve altresì essere realizzato un collegamento viario pubblico tra la zona a servizi a monte del centro storico del Capoluogo e la viabilità provinciale per Cipressa nel tratto compreso tra la zona CT₄ ed il Comune di Costarainera.
- Le fronti degli edifici debbono avere altezza massima di m. 7,50.

ZONA E₃ (Lingueglietta)

Nell'ambito dello S.U.A. del centro storico della frazione LINGUEGLIETTA, così come riprogettato nelle tavole di P.R.G. è altresì localizzabile una volumetria massima di mc. 12.000 di nuova realizzazione, previa verifica di compatibilità ambientale con le volumetrie esistenti, intesa però come complementare alla rifunionalizzazione del vecchio borgo.

Le destinazioni ammissibili di detti nuovi volumi sono quelle già espresse per le zone di espansione, mentre le tipologie edilizie non debbono comportare altezze superiori a mt. 7,50.

8.3 ZONE DI COMPLETAMENTO (CP)

Nelle zone CP sono consentiti interventi tendenti alla riorganizzazione generale della zona anche mediante ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti ed eventuale cambio di destinazione d'uso, in un quadro che tenga conto delle esigenze igieniche e di congestionamento urbanistico nonché del fabbisogno di servizi, pubblici o di uso pubblico. Ogni intervento è comunque subordinato all'approvazione di Strumento Attuativo esteso a ciascuna zona.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

residenza, esercizi e servizi pubblici, attività commerciali o direzionali e ricettive intese nei termini specificati per la zona AP, piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Prima dell'approvazione dello Strumento Attuativo sono esclusivamente consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, purchè non comportino aumenti di volume e cambiamento di destinazione d'uso dell'edificio. Per le singole zone è valida inoltre la seguente normativa:

ZONA CP₁ (Aregai)

- Volumetria massima aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di approvazione del P.R.G. : + 20.000.
- Altezza massima delle fronti degli edifici di nuova costruzione m. 7,50
- Distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00
- Distanza minima dai cigli delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 5,00
- Distanza minima dagli altri fabbricati m. 10,00 salvo i casi di aderenza. E' consentito costruire in aderenza alle volumetrie esistenti nei casi in cui esista l'accordo formalizzato tra le parti confinanti o una delle due parti abbia già costruito a confine.
- È consentita nell'ambito dello Strumento Attuativo la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto dei parametri distanze minime e altezza massima specificato per le nuove costruzioni. Le indicazioni di P.R.G. si intendono indicative per quanto riguarda la localizzazione degli spazi ed attrezzature pubbliche.

ZONA CP₂ (Moiano)

Nell'ambito dello S.U.A. non debbono essere realizzate nuove volumetrie, salvo completare i fabbricati non ancora ultimati.

Detto S.U.A. deve fundamentalmente essere finalizzato, in primo luogo alla individuazione delle opere di infrastrutturazione primaria pubblica a rete e del sistema delle accessibilità nonché alla sistemazione degli spazi pubblici previsti dal P.R.G., da intendersi prescrittivi come localizzazioni e quantitativamente minimi ed in secondo luogo alla ultimazione delle volumetrie esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia.

ZONA CP₃ (Gallinaro)

- Volumetria massima aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di approvazione del P.R.G.: + mc. 6.000.
- Altezza massima delle fronti degli edifici m. 6,00
- Distanze: vedi zona CP₁

In tale zona si intendono prescrittive sia per quanto riguarda l'estensione che l'ubicazione le indicazioni dello Strumento Urbanistico Generale in ordine alla viabilità e spazi ed attrezzature pubbliche salvo modeste variazioni in fase realizzativa.

Nelle more dello S.U.A. sono consentite tramite diretta concessione edilizia, oltre a quanto previsto dal comma 4° della normativa generale per le zone CP, le seguenti opere sempre nel rispetto delle previsioni del P.R.G.:

- le opere volte all'adeguamento della rete viaria, idrica e fognizia alle reali e dimostrate esigenze della popolazione già insediata;
- le opere volte alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella quantità minima di mq. 10 per abitante e necessarie all'equilibrato ed armonico assetto urbanistico della zona in rapporto agli abitanti insediati.

8.4. ZONE DI CONTENIMENTO - CT

In tali zone sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anche con cambiamento della destinazione d'uso, tramite diretta concessione edilizia.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenze, servizi e pubblici esercizi commerciali e ricettivi intesi nei termini di cui alla precedente zona AP e piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Per le zone seguenti sono inoltre consentite le seguenti opere:

ZONA CT₁ (Ronchi)

E' consentita e per una sola volta la sopraelevazione di edifici esistenti per tutta l'estensione della superficie coperta preesistente anche nei riguardi dei preesistenti aggetti, purché l'altezza massima complessiva delle fronti del fabbricato non superi i metri 6,50.

ZONA CT₂ (Piani)

E' assentibile un incremento della volumetria degli esistenti nella misura massima del 20% e comunque fino ad un massimo di mc. 140 per edificio. E' pure consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sempre nei limiti di volumetria sopra espressi ed in ogni caso nel rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00
- distanza minima dalle costruzioni m. 10,00 o in aderenza. E' consentito costruire in aderenza alle volumetrie esistenti nei casi in cui esista l'accordo formalizzato tra le parti confinanti o una delle due parti abbia già costruito a confine
- Altezza massima m. 9,50

ZONA CT₃ (Aregai)

In tale zona previa concessione di edificare sono consentite sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia (senza incrementi volumetrici), comportanti anche mutamento di destinazione d'uso.

ZONA CT₄ (Colla)

In tale zona previa concessione di edificare sono consentite sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia (senza incrementi volumetrici), comportanti anche mutamento di destinazione d'uso.

ZONA CT₅ (Lingueglietta)

In tale zona previa concessione di edificare sono consentite sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia (senza incrementi volumetrici), comportanti anche mutamento di destinazione d'uso.

ZOAN CT₆ (Batterie)

In tale zona è assentibile un incremento della volumetria degli edifici esistenti nella misura massima del 20% e comunque fino ad un massimo di mc. 100 per edificio.

È pure consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sempre nei limiti di volumetria sopra espressi ed in ogni caso nel rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00
- distanza minima dalle costruzioni m. 10,00 o in aderenza. È consentito costruire in aderenza alle volumetrie esistenti nei casi in cui esista l'accordo formalizzato tra le parti confinanti o una delle due parti abbia già costruito a confine.
- Altezza massima m. 6,50.

8.5 CENTRO STORICO - CS

I centri storici nel Comune si individuano nei vecchi nuclei del Capoluogo e di Lingueglietta. In queste zone così come perimetrata nelle tavole di P.R.G., gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Attuativo unico e potranno comportare un aumento massimo delle volumetrie esistenti pari al 10%. Ciascun S.U.A. deve essere principalmente finalizzato al reperimento delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche (l'indicazione nelle cartografie di P.R.G. è da considerarsi indicativa) ed alla riorganizzazione completa del tessuto urbano tramite opere di restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con l'eventuale inserimento di nuove volumetrie in misura non superiore al 10% del volume esistente per il capoluogo ed a mc. 12.000 oltre al 10% sull'esistente nella frazione Lingueglietta.

Prima dell'approvazione dello Strumento Attuativo sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia comportanti anche modifiche di destinazione d'uso purché le stesse siano esclusivamente volte all'adeguamento igienico e tecnologico.

È comunque vietato modificare prima dell'approvazione dello Strumento Attuativo l'aspetto esterno degli edifici. In particolare debbono essere conservati le caratteristiche originarie ed il tipo di materiali.

In casi eccezionali è assentibile l'apertura di nuove finestre, purché queste ultime possano essere considerate elemento indispensabile alla riorganizzazione funzionale di unità abitative nelle quali sono concesse opere di adeguamento igienico e tecnologico come sopra descritte.

Sono comunque vietate le trasformazioni o l'uso diverso dei materiali tipici, l'uso del cemento armato a vista anche per quanto concerne gronde e cornicioni, le finestre eccessivamente sviluppate in senso orizzontale, i rivestimenti esterni in materiali ceramici o vetrosi, le persiane a scorrimento verticale od orizzontale, le soglie e i davanzali e gli stipiti e le scale esterne in marmo bianco tipo Carrara e pietre tipo Travertino Botticino e similari, le coperture in lamiera o materiale plastico, le serrande metalliche ed i portoni metallici. È inoltre vietata la chiusura di chiostrine e/o balconi.

8.6 ZONE ARTIGIANALI - AR

Sono consentite le attività artigianali o piccolo industriali, con eventuale residenza annessa. Per ogni insediamento produttivo può essere annesso l'alloggio del proprietario o del guardiano o del direttore, avente una superficie massima pari a 1/10 della superficie coperta dell'unità produttiva con un massimo di mq. 120.

Sono comunque vietati insediamenti che diano residui di lavorazione dannosi o che siano particolarmente rumorosi. Per contro è obbligatoria l'installazione di impianti di depurazione dei residuati di lavorazione con i criteri e nell'ambito della legislazione vigente.

I parametri da rispettare nella nuova edificazione sono i seguenti:

- il rapporto di copertura fra superficie coperta comprendenti anche eventuali tettoie e spazi coperti e non tamponati lateralmente, ed aree asservite ai volumi in questione è di uno a due
- l'altezza massima delle fronti degli edifici destinati alle attività produttive non può superare i m. 4,80 salvo particolari strutture di tipo tecnologico mentre per le eventuali abitazioni si possono raggiungere i m. 6,80 (due piani fuori terra)
- la distanza minima dai confini di proprietà, nonché quella dalle strade pubbliche o aperte al pubblico transito non può essere inferiore ai m. 6,00
- la distanza minima di un edificio da un altro edificio non può essere inferiore ai m. 12.

8.7. ZONA LITORANEA - L

La zona litoranea si suddivide in quattro sottozone:

L₁ - prossima all'istituto NOVARO

L₂ - balneare di Piani

L₃ - scogliera

L₄ - balneare di Aregai

Sono ammesse le seguenti destinazioni prevalenti:

- sottozona L₁ - verde pubblico attrezzato - arenile
- sottozone L₂ e L₄ - attività balneari, nautiche e sportive, nonché quelle connesse al tempo libero, esercizi e servizi pubblici ed in particolare attività di campeggio e commerciali
- sottozona L₃ - attività balneari

La individuazione delle entità volumetriche e delle specifiche localizzazioni delle attività consentite sono demandate agli strumenti attuativi di ciascuna sottozona, i quali tra l'altro dovranno altresì darsi carico di valutare il problema della ricettività alberghiera lungo la costa.

Prima della definizione del riassetto urbanistico delle aree interessate, debbono essere risolti i problemi connessi alla costituzione della spiagge o al rinascimento dei litorali, previa verifica delle opere ipotizzate presso i competenti uffici statali e regionali.

Tuttavia in forma transitoria, prima dell'approvazione degli specifici strumenti attuativi, possono essere assentiti, per gli edifici esistenti oltre le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche interventi di ristrutturazione edilizia comportanti un incremento volumetrico pari al 10% dell'esistente.

Le strutture esistenti a destinazione alberghiera, prima dell'approvazione dello S.U.A. di ogni sottozona L, non possono mutare destinazione di uso.

Sono inoltre consentiti nell'ambito dell'involuppo di ogni edificio esistente, interventi edificatori di completamento, purché non determinino corpi sporgenti rispetto alla superficie coperta del fabbricato prima dell'intervento. Nel qual caso non è assentibile l'incremento del 10% sul volume esistente.

Nel contesto delle aree attualmente destinate ad attività di campeggio, sempre nelle more dell'approvazione dello S.U.A. della sottozona, è consentito realizzare opere, anche in struttura, ad uso parcheggio.

8.8 ZONE DESTINATE A SERVIZI

Le aree esplicitamente individuate nella cartografia hanno specifica destinazione a servizi pubblici e precisamente:

- a) aree per l'istruzione, asili, scuole materne, scuole d'obbligo, e aree per interesse comune, religioso, culturale, sociale assistenziale, sanitario, amministrativo, per pubblici servizi
- b) aree per spazi pubblici a parco o per il gioco e lo sport
- c) aree per parcheggi
- d) aree polifunzionali a destinazione mista.

Nelle aree a servizi pubblici destinate alla istruzione nonché quelle polifunzionali (casi a) e d) di cui sopra) gli interventi edificatori sono subordinati all'approvazione di specifici S.U.A..

Nell'ambito dello S.U.A. di ogni area per la istruzione debbono tra l'altro essere operate tutte quelle indagini e verifiche previste dal D.M. 18.12.1975, contenente "norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica", allo scopo di garantire le condizioni ambientali necessarie alla realizzazione di un corretto e razionale complesso per l'istruzione dell'obbligo.

L'individuazione dei vari tipi di servizio nello ambito delle zone per le quali è prescritto strumento attuativo hanno carattere puramente indicativo, demandando più dettagliate determinazioni allo strumento attuativo stesso, salvo quanto diversamente previsto dalle presenti norme. Nelle zone destinate agli insediamenti residenziali o produttivi, sottoposti all'obbligo dello S.U.A. è fatta tuttavia salva la possibilità della realizzazione dei servizi previsti dal P.R.G. da parte della pubblica amministrazione ancora prima dell'approvazione o adozione degli strumenti attuativi nel rispetto delle localizzazioni ipotizzate dal progetto di P.R.G. stesso.

Nelle zone non soggette a S.U.A., sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- distanza minima dai confini di proprietà = $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato da costruire, con un minimo di m. 5,00
- distanza minima da altri fabbricati esterni all'area a servizi = altezza del fabbricato da costruire con un minimo di m. 10,00
- superficie minima da destinarsi a parcheggio il 10% dell'area su cui si realizza il manufatto.

8.9. ZONA TURISTICO-RICETTIVA R E ZONA SPORTIVA G

Nella **zona turistico-ricettiva R** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghi e residenze turistico-alberghiere, così come definiti dall'art. 6 della Legge n. 217/1983 e di cui alla L.R. n. 11/1982 e successive modificazioni ed integrazioni;
- bar, ristoranti e esercizi assimilabili;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- edifici ed attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, la ricreazione ed il tempo libero;
- attrezzature per il verde, il gioco e lo sport;
- esposizioni temporanee e permanenti;
- autorimesse.

E' tassativamente esclusa l'edilizia per la residenza. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso di un fabbricato o porzione di esso, si procederà all'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- $It \leq mc./mq. 0,63$, di cui non più di $mc./mq. 0,38$ per le residenze turistico-alberghiere;
- $dc \geq m. 5,00$;
- devono essere predisposte aree attrezzate per soddisfare le specifiche esigenze alberghiere in misura non inferiore a $mq. 20$ per ogni posto letto;
- è ammessa la realizzazione di locali totalmente interrati rispetto al profilo sistemato del terreno, con la esclusione degli accessi, da adibire a servizi, autorimesse e locali accessori.

Nella **zona sportiva G** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- campo da golf, strutture sportive;
- uffici di servizio del golf;
- bar, ristoranti;
- sale comuni polifunzionali ed accessori;
- spogliatoi, docce;
- foresterie.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- $RC \leq 0,03$ mq./mq.
- $H = m. 7,50$
- $ds = m. 6,00$
- $df = m. 10,00$
- $dc = m. 6,00$

In sede attuativa dovranno altresì essere tenuti in considerazione i seguenti parametri superficiali indicativi relativi alle diverse destinazioni d'uso:

- uffici mq. 1,75/utente (*)
- ristoranti, bar e cucine mq. 5,61/utente (*)
- sale comuni polifunzionali e servizi mq. 3,26/utente (*)
- spogliatoi, docce mq. 4,2/utente (**)
- foresteria mq. 30,00/utente (**)

(*) rapportati ad un numero di utenti pari a 165

(**) rapportati ad un numero di utenti pari a 42

Nella realizzazione degli interventi dovrà altresì essere posta la massima cura per mantenere, laddove possibile, le alberature esistenti.

Gli interventi nella zona R e nella zona G sono subordinati alla approvazione di un unico strumento urbanistico attuativo esteso ad

entrambe le zone ed alla zona AS, volto a coordinare funzionalmente e temporalmente la realizzazione degli interventi turistico-ricettivi con i servizi e con l'impianto sportivo della zona G.

8.10. ZONA A CAMPEGGI - CA

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- campeggi;
- attrezzature per il verde, il gioco, lo sport ed il tempo libero;
- esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, tavole calde, rivendita di sali e tabacchi);
- alloggio per il custode.

In tale zona sono ammessi nuovi interventi tramite diretta concessione di edificare nel rispetto dei seguenti parametri:

- $I_f \leq$ mc./mq. 0,05
- H = m. 5,00
- dc = m. 5,00
- df = m. 9,00
- ds = m. 6,00
- volumetria massima dell'alloggio del custode: mc. 300.

Deve essere posta la massima cura per la conservazione delle alberature esistenti; nel caso di abbattimento di alberature dovrà essere garantita, se ed in quanto possibile la piantumazione di altrettante piante di essenza tipica del luogo.

ART. 9 - ATTREZZATURE PER LA RICETTIVITA'

Le attrezzature per la ricettività intese nei termini di cui alla zona AP di P.R.G. sono consentite nelle zone le cui norme ne facciano esplicito richiamo.

Nelle zone di completamento CP e contenimento CT, sono assentibili sulle volumetrie esistenti mutamenti di destinazione d'uso da residenziale o altra destinazione ammissibile ad alberghiera.

In tal caso sono consentiti incrementi della volumetria esistente pari al 10% del volume esistente per l'adeguamento delle strutture esistenti alla nuova destinazione, limitatamente a locali di carattere igienico e tecnologico.

Prima dell'approvazione dello S.U.A. dell'intero sistema alberghiero comunale, non sono assentibili mutamenti di destinazione d'uso degli esercizi alberghieri esistenti.

Art. 10 - DEROGHE

Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico il Sindaco può concedere deroghe alle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione per quanto concerne distanze minime tra fabbricati ed altezza massima delle fronti degli edifici secondo la procedura di cui all'art. 41 quater della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni.

Art. 11 - SERRE

Gli impianti a serra, intesi ai sensi dell'art. 1 della Legge regionale 1.6.1976 n. 17, sono assentibili soltanto nelle zone AP ed A di P.R.G.. Sulle strutture esistenti nelle altre zone sono consentite opere di manutenzione.

Il loro permanere nelle zone per le quali non risultano ammissibili in via generale deve essere stabilito dagli S.U.A. di ciascuna zona, che in particolare debbono prevedere le possibili trasformazioni.

Nelle zone AP ed A, così come perimetrata nelle tavole di P.R.G., gli impianti esistenti, le trasformazioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni, oltre alle nuove realizzazioni, possono essere realizzate purché:

- nella zona A, la superficie coperta non superi il 40% dell'area disponibile, ove questa non sia inferiore a mq. 1.000;
- nella zona AP, la superficie coperta non superi il 75% dell'area disponibile, ove questa non sia inferiore a mq. 1.000, nel qual caso è consentito coprire il 100%.

Per entrambe le zone l'altezza misurata al colmo della copertura non può superare i metri 6.

Gli impianti di serre dovranno distare almeno m. 3 dal ciglio delle strade pubbliche o destinate comunque a passaggio pubblico di larghezza non superiore a m. 7 dovranno stare alla distanza minima di m. 8 dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito, aventi larghezza compresa tra i mt. 7,00 ed i mt. 15,00, e dovranno distare non meno di mt. 10,00 dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito, aventi larghezza maggiore, non considerando strade i sentieri e le mulattiere dai quali dovranno distare almeno m. 1,50.

I muri di sostegno e di contenimento non possono superare i m. 3 di altezza.

Gli impianti di serre devono essere collegati con gli impianti di irrigazione interna e autonoma rispetto alla rete di distribuzione di acqua potabile dell'acquedotto urbano qualora esistente e devono avere impianto di smaltimento delle acque derivanti dall'esercizio della serra con impianto di depurazione che garantisca all'effluente i requisiti stabiliti dalla legislazione vigente. Tali acque depurate così come quelle meteoriche debbono essere convogliate tramite condotte, nei più vicini rivi o rigagnoli naturali, che devono essere opportunamente regolamentati.

Non sono tuttavia consentiti impianti di serre nelle zone soggette a vincolo forestale.

ART. 12 - ZONE DI VALORE PAESISTICO ED AMBIENTALE

Fanno parte di tali zone le aree e gli edifici vincolate ai sensi della Legge 1947 del 6/1939 e della legge 1089 dell'1.6.1939 e precisamente la fascia a valle e a monte della S.S. Aurelia per una profondità di ml. 50, Torre dei Marmi, Castello Antico di Lingueglietta, Fortilizio Medioevale, Torre della Gallinara, Chiesa Parrocchiale di Lingueglietta.

Ogni intervento in tale aree e su tali edifici dovrà essere richiesto il parere vincolante degli organi competenti.

ART. 13 VERDE AMBIENTALE

Qualora tali aree non siano incluse nell'ambito di zone soggette a strumento attuativo, nel qual caso sono da intendere incluse nella zona insediativa cui le restanti aree incluse nello S.U.A. appartengono, le stesse fanno parte della zona agricola A, agricola generica.

Non è consentito in zona alcun intervento edificatorio di nuova realizzazione.

Sulle strutture esistenti sono assentibili oltre alle opere manutentorie, di restauro e di risanamento conservativo, anche interventi di ristrutturazione edilizia relativa alla distribuzione interna degli edifici, senza incrementi volumetrici.

Tali interventi debbono essere realizzati mediante l'uso di materiali e forme tradizionali.

La densità edilizia ad esse attribuita, che è uguale alla densità edilizia della zona cui appartengono, è trasferibile nell'ambito della zona della quale fanno parte, precisando che nel caso in cui appartengano alla zona A la volumetria relativa è trasferibile entro una circonferenza avente raggio di metri 500 e centro nel centro geometrico del lotto di intervento.

All'interno della zona non è assentibile la formazione di passaggi pedonali sterrati e la posa a dimora di nuove essenze di tipo analogo a quelle già esistenti oltre che il ripristino o il rifacimento di muri in pietra.

Art. 14 - FABBRICATI ESISTENTI LUNGO LE VIABILITA'

Ove la costruzione esistente costituisce intralcio alla viabilità e/o non consenta l'allargamento stradale, gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento della costruzione sono consentiti solo a condizione che vengano eliminati gli elementi costitutivi dell'edificio medesimo, che costituiscono intralcio o impediscono l'allargamento stradale, la volumetria relativa ai quali potrà essere realizzata in contiguità alla porzione di fabbricato di cui si prevede il mantenimento.

Fatto salvo quanto previsto nelle singole zone omogenee circa gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle zone:

- Agricole AP, AB, A. Per la zona AP limitatamente alle parti di territorio non interessate da Strumenti Urbanistici Attuativi già approvati così come previsto all'art. 8.1.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- Di Espansione E1, E2, E3 limitatamente alle parti di territorio non interessate da Strumenti Urbanistici Attuativi già approvati così come previsto all'art. 8.1.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- Di Completamento CP1, CP2, CP3 limitatamente alle parti di territorio non interessate da Strumenti Urbanistici Attuativi già approvati così come previsto all'art. 8.1.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- Di Contenimento CT1, CT2, CT3, CT4, CT5, CT6

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, ad esclusione dei fabbricati di interesse storico artistico, con eventuale spostamento del sedime del fabbricato entro un raggio di mt. 50,00 dal sedime originario e comunque all'interno della stessa zona omogenea e comunque nel rispetto dei parametri di zona.

ART. 15 - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle aree asservite alle costruzioni esistenti è consentito realizzare locali interrati ad uso garage o parcheggi, fatti salvi i diritti di terzi.

ART. 16 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

La zona di rispetto cimiteriale è di mt. 200 dal perimetro dell'area cimiteriale, salvo provvedimento formale di riduzione della competente autorità.

Entro tale limite sono tollerati, sino ad esaurimento, tutte le destinazioni in atto anche se in contrasto con quelle ammissibili.

Le destinazioni ammissibili sono quelle corrispondenti alle specifiche zone di P.R.G. interessate.

Nella zona di rispetto cimiteriale sono inoltre ammessi i servizi pubblici quali i parcheggi ed il verde attrezzato, purché non ne conseguano delle volumetrie.

Le aree ricadenti nella zona di rispetto cimiteriale sono da intendere incluse, ai fini dell'indice di edificabilità, nella zona agricola generica, e pertanto le stesse sono dotate degli stessi indici di edificabilità della zona A di P.R.G., e le corrispondenti volumetrie sono trasferibili nell'ambito della zona A e nel rispetto del meccanismo per essa stabilito dal presente testo normativo.

Tale zona è da considerarsi inedificabile salvo che per le costruzioni a specifica destinazione d'uso cimiteriale ai sensi delle vigenti leggi in materia.

La zona quindi, salvo le costruzioni relative alla specifica destinazione non ha capacità edilizia.

ART. 17 - NORME TECNICHE SULLE COSTRUZIONI

In sede di redazione di strumenti urbanistici attuativi, ove si concreti la fattispecie prevista dalla disposizione H1 delle norme allegate al D.M. LL.PP. 21.1.1981, dovranno essere effettuate le indagini e le verifiche di cui ai punti H2 - H3, volte ad accertare la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnico.

ART. 18 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE PRIMARIA PUBBLICA A RETE

Le opere di infrastrutturazione pubblica a rete, quali quelle idriche, quelle fognizie, quelle telefoniche, quelle elettriche e quelle del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione, possono essere assentite in tutte le zone di P.R.G., senza l'obbligo di rispetto di alcun parametro o limitazione, stabiliti dal Piano medesimo, salvo quanto specificatamente sancito dalla vigente legislazione in materia.

Art. 8 - Caratteristiche di zona:

8.1. ZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono caratterizzate da tipologie edilizie diverse a seconda della loro qualificazione in ordine al tipo di colture verso le quali è orientata l'attività relativa nei fondi e precisamente: '

- zona agricola produttiva (AP)
- zona agricola boschiva (AB)
- zona agricola generica (a)

EDIFICI ESISTENTI

• Fabbricati con $V < mc\ 700$

In essi sono consentite opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche mutamenti di destinazione d'uso ed incrementi volumetrici purché non superiori al 20% del volume esistente. Tali ampliamenti sono consentiti anche in deroga alle distanze di cui al D.M. 1/4/68 sempre che gli stessi non riducano le distanze preesistenti tra il fabbricato e la strada, previa acquisizione di parere vincolante dell'Ente proprietario della strada ai fini della sicurezza del traffico e di eventuali modifiche e/o allargamenti della strada stessa.

• Fabbricati con $V > mc.700$

Sono consentiti gli stessi interventi sopra precisati per $V < mc.700$, senza incremento del volume esistente.

Le caratteristiche, i limiti di utilizzazione del suolo, i limiti e la natura degli interventi sono definiti da quanto segue:

8.1.1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA - AP

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Abitazione connessa alla conduzione agricole dei fondi;
- Fabbricati per il ricovero del bestiame;
- Fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
- Fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- Impianto o fabbricati per serre come definiti dall'art. 1 della L.R. 1 giugno 1976 n. 17;
- Attività artigianali o industriali non nocive e non inquinanti anche dal punto di vista della rumorosità, connesse alla conduzione dei fondi;
- Impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole;
- Piscine nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'area dove vengono realizzate nuove piscine deve essere pianeggiante e comunque con acclività non superiore al 20%;
- La profondità di scavo, rispetto al terreno naturale, non deve essere superiore a mt. 2,00;
- La superficie delle nuove piscine non deve essere superiore a mq. 100,00;
- Gli eventuali riporti di terreno, rispetto al profilo naturale, non devono essere superiori a mt. 1,50 ed i nuovi muri di terrazzamento devono essere correttamente raccordati con i preesistenti;
- La superficie pavimentata dovrà essere limitata al perimetro della piscina per una larghezza massima di mt. 1,50;

La zona è soggetta ad uno o più S.U.A. estesi ad un minimo di 50.000 mq.

Detti S.U.A. sono finalizzati alla riorganizzazione agricola delle aree asservite.

In essi possono essere realizzate esclusivamente costruzioni connesse alla conduzione agricola dei fondi sulla base dei seguenti parametri :

- $I f = 0,03$ mc. / mq. per volumetrie a uso residenziale;

- $I f = 0,07$ mc./mq. per le attrezzature;
- sono ammesse tipologie edilizie con non più di due piani fuori terra.

Il primo S.U.A. deve però darsi carico di individuare l'intero sistema viario e delle infrastrutture a rete di tutta la zona AP. La documentazione di progetto di detti S.U.A., oltre a quella specifica relativa alle zone da insediare stabilita dal R.E., deve altresì essere integrata da una cartografica su base catastale in scala non inferiore a 1:1.000, opportunamente aggiornata allo stato di fatto delle realizzazioni, contenente:

- la viabilità esistente confermata, i nuovi tracciati, le modificazioni di quelli esistenti e gli spazi di parcheggio pubblico, con la indicazione delle rispettive dimensioni, delle pendenze massime dei singoli tratti, delle quote nei punti di sezione trasversale, le quali debbono essere completate dai manufatti di contenimento necessari;
- le costruzioni esistenti contraddistinte dal volume in atto, suddiviso tra residenziale e di servizio, e dalla superficie asservita;
- le aziende in attività alla data di indagine, con il numero degli addetti ed il tipo di coltivazioni in atto, suddivise tra quelle in serra e quelle a "cielo aperto";
- le vasche d'acqua per l'irrigazione, distinte tra esistenti e di progetto, e loro sistema di alimentazione;
- le canalizzazioni a rete di acqua potabile o di solo uso irriguo, della fognatura, le linee elettriche e del telefono e relative costruzioni accessorie;
- gli spazi e le volumetrie di uso pubblico connesse ad un corretto utilizzo del tempo libero ad uso agroturistico eventualmente ipotizzati.

Sino all'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono assentibili, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, costruzioni connesse alla conduzione agricola dei fondi, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $if = 0,075$ mc./mq di cui non più di **0,03** mc./mq ad uso residenziale, purché connesso alla conduzione agricola dei fondi ;
- Possibilità di asservire lotti non contigui purché compresi nell'ambito della zona AP;
- Lotto minimo di intervento, totalmente di proprietà del richiedente: mq 2.500 di cui mq 1.500 contigui purché compresi nell'ambito della zona AP;
- Volumetria massima: me 400;
- H max = mt. 6,50 per le abitazioni;
= mt. 4,00 per le attrezzature;
- De = mt. 6,00
- Df = mt. 12, 00
- Ds = D.M. 1-4-1968
- La convenzione allegata al Permesso di Costruire dovrà avere i contenuti previsti al 6° comma dell'art. 35 della Legge Regionale n. 36/1997 e s.m.i.

Alliegato all'istanza di Permesso di costruire per la realizzazione di nuove edificazioni dovrà essere allegato un Piano Aziendale redatto e sottoscritto da un tecnico abilitato.

Il Piano Aziendale dovrà contenere :

- l'elenco con gli estremi catastali, dei terreni facenti parte dell'Azienda, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.
- Una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:
 - a. L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
- La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di manodopera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.
- Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera) .
- La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di

- irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate) , alle sistemazioni delle aree esterne in generale.
- Una relazione tecnica relativa i fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.R.G., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.
- Planimetria in scala non inferiore al 2 000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

Per attività zootecniche dovrà prevedere:

- la rete viaria di accesso ai poderi;
- le infrastrutture e servizi tecnologici previsti;
- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici ;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;
- relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda/e;
- relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle ore lavorative necessarie).

8.3 ZONE DI COMPLETAMENTO (CP)

Nelle zone CP sono consentiti interventi tendenti alla riorganizzazione generale della zona anche mediante ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti ed eventuale cambio di destinazione d'uso, in un quadro che tenga conto delle esigenze igieniche e di congestionamento urbanistico nonché del fabbisogno di servizi, pubblici o di uso pubblico. Ogni intervento è comunque subordinato all'approvazione di Strumento Attuativo esteso a ciascuna zona.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

residenza, esercizi e servizi pubblici, attività commerciali o direzionali e ricettive intese nei termini specificati per la zona AP, piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Prima dell'approvazione dello Strumento Attuativo sono esclusivamente consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, purchè non comportino aumenti di volume e cambiamento di destinazione d'uso dell'edificio. Per le singole zone è valida inoltre la seguente normativa:

ZONA CP₁ (Aregai)

- Volumetria massima aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di approvazione del P.R.G. : + 20.000.
- Altezza massima delle fronti degli edifici di nuova costruzione m. 7,50
- Distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00
- Distanza minima dai cigli delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 5,00
- Distanza minima dagli altri fabbricati m. 10,00 salvo i casi di aderenza. E' consentito costruire in aderenza alle volumetrie esistenti nei casi in cui esista l'accordo formalizzato tra le parti confinanti o una delle due parti abbia già costruito a confine.
- È consentita nell'ambito dello Strumento Attuativo la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto dei parametri distanze minime e altezza massima specificato per le nuove costruzioni. Le indicazioni di P.R.G. si intendono indicative per quanto riguarda la localizzazione degli spazi ed attrezzature pubbliche.

8.3 ZONE DI COMPLETAMENTO (CP)

Nelle zone CP sono consentiti interventi tendenti alla riorganizzazione generale della zona anche mediante ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti ed eventuale cambio di destinazione d'uso, in un quadro che tenga conto delle esigenze igieniche e di congestionamento urbanistico nonché del fabbisogno di servizi, pubblici o di uso pubblico. Ogni intervento è comunque subordinato all'approvazione di Strumento Attuativo esteso a ciascuna zona.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

residenza, esercizi e servizi pubblici, attività commerciali o direzionali e ricettive intese nei termini specificati per la zona AP, piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Prima dell'approvazione dello Strumento Attuativo sono esclusivamente consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, purchè non comportino aumenti di volume e cambiamento di destinazione d'uso dell'edificio. Per le singole zone è valida inoltre la seguente normativa:

ZONA CP₂ (Moiano)

Nell'ambito dello S.U.A. non debbono essere realizzate nuove volumetrie, salvo completare i fabbricati non ancora ultimati.

Detto S.U.A. deve fondamentalmente essere finalizzato, in primo luogo alla individuazione delle opere di infrastrutturazione primaria pubblica a rete e del sistema delle accessibilità nonché alla sistemazione degli spazi pubblici previsti dal P.R.G., da intendersi prescrittivi come localizzazioni e quantitativamente minimi ed in secondo luogo alla ultimazione delle volumetrie esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia.

8.3 ZONE DI COMPLETAMENTO (CP)

Nelle zone CP sono consentiti interventi tendenti alla riorganizzazione generale della zona anche mediante ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti ed eventuale cambio di destinazione d'uso, in un quadro che tenga conto delle esigenze igieniche e di congestionamento urbanistico nonché del fabbisogno di servizi, pubblici o di uso pubblico. Ogni intervento è comunque subordinato all'approvazione di Strumento Attuativo esteso a ciascuna zona.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

residenza, esercizi e servizi pubblici, attività commerciali o direzionali e ricettive intese nei termini specificati per la zona AP, piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Prima dell'approvazione dello Strumento Attuativo sono esclusivamente consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, purchè non comportino aumenti di volume e cambiamento di destinazione d'uso dell'edificio. Per le singole zone è valida inoltre la seguente normativa:

ZONA CP₃ (Gallinaro)

- Volumetria massima aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di approvazione del P.R.G.: + mc. 6.000.
- Altezza massima delle fronti degli edifici m. 6,00
- Distanze: vedi zona CP₁

In tale zona si intendono prescrittive sia per quanto riguarda l'estensione che l'ubicazione le indicazioni dello Strumento Urbanistico Generale in ordine alla viabilità e spazi ed attrezzature pubbliche salvo modeste variazioni in fase realizzativa.

Nelle more dello S.U.A. sono consentite tramite diretta concessione edilizia, oltre a quanto previsto dal comma 4° della normativa generale per le zone CP, le seguenti opere sempre nel rispetto delle previsioni del P.R.G.:

- le opere volte all'adeguamento della rete viaria, idrica e fognizia alle reali e dimostrate esigenze della popolazione già insediata;
- le opere volte alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella quantità minima di mq. 10 per abitante e necessarie all'equilibrato ed armonico assetto urbanistico della zona in rapporto agli abitanti insediati.

8.4. ZONE DI CONTENIMENTO - CT

In tali zone sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anche con cambiamento della destinazione d'uso, tramite diretta concessione edilizia.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenze, servizi e pubblici esercizi commerciali e ricettivi intesi nei termini di cui alla precedente zona AP e piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Per le zone seguenti sono inoltre consentite le seguenti opere:

ZONA CT₁ (Ronchi)

E' consentita e per una sola volta la sopraelevazione di edifici esistenti per tutta l'estensione della superficie coperta preesistente anche nei riguardi dei preesistenti aggetti, purché l'altezza massima complessiva delle fronti del fabbricato non superi i metri 6,50.

8.4. ZONE DI CONTENIMENTO - CT

In tali zone sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anche con cambiamento della destinazione d'uso, tramite diretta concessione edilizia.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenze, servizi e pubblici esercizi commerciali e ricettivi intesi nei termini di cui alla precedente zona AP e piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Per le zone seguenti sono inoltre consentite le seguenti opere:

ZONA CT₂ (Piani)

E' assentibile un incremento della volumetria degli esistenti nella misura massima del 20% e comunque fino ad un massimo di mc. 140 per edificio. E' pure consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sempre nei limiti di volumetria sopra espressi ed in ogni caso nel rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00
- distanza minima dalle costruzioni m. 10,00 o in aderenza. E' consentito costruire in aderenza alle volumetrie esistenti nei casi in cui esista l'accordo formalizzato tra le parti confinanti o una delle due parti abbia già costruito a confine
- Altezza massima m. 9,50

8.4. ZONE DI CONTENIMENTO - CT

In tali zone sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anche con cambiamento della destinazione d'uso, tramite diretta concessione edilizia.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenze, servizi e pubblici esercizi commerciali e ricettivi intesi nei termini di cui alla precedente zona AP e piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Per le zone seguenti sono inoltre consentite le seguenti opere:

ZONA CT₃ (Aregai)

In tale zona previa concessione di edificare sono consentite sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia (senza incrementi volumetrici), comportanti anche mutamento di destinazione d'uso.

8.4. ZONE DI CONTENIMENTO - CT

In tali zone sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anche con cambiamento della destinazione d'uso, tramite diretta concessione edilizia.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenze, servizi e pubblici esercizi commerciali e ricettivi intesi nei termini di cui alla precedente zona AP e piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Per le zone seguenti sono inoltre consentite le seguenti opere:

ZONA CT₄ (Colla)

In tale zona previa concessione di edificare sono consentite sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia (senza incrementi volumetrici), comportanti anche mutamento di destinazione d'uso.

8.4. ZONE DI CONTENIMENTO - CT

In tali zone sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anche con cambiamento della destinazione d'uso, tramite diretta concessione edilizia.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenze, servizi e pubblici esercizi commerciali e ricettivi intesi nei termini di cui alla precedente zona AP e piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Per le zone seguenti sono inoltre consentite le seguenti opere:

ZONA CT₅ (Lingueglietta)

In tale zona previa concessione di edificare sono consentite sulle volumetrie esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia (senza incrementi volumetrici), comportanti anche mutamento di destinazione d'uso.

8.4. ZONE DI CONTENIMENTO - CT

In tali zone sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anche con cambiamento della destinazione d'uso, tramite diretta concessione edilizia.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

residenze, servizi e pubblici esercizi commerciali e ricettivi intesi nei termini di cui alla precedente zona AP e piccoli laboratori artigiani non inquinanti.

Per le zone seguenti sono inoltre consentite le seguenti opere:

ZOAN CT₆ (Batterie)

In tale zona è assentibile un incremento della volumetria degli edifici esistenti nella misura massima del 20% e comunque fino ad un massimo di mc. 100 per edificio.

È pure consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sempre nei limiti di volumetria sopra espressi ed in ogni caso nel rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00
- distanza minima dalle costruzioni m. 10,00 o in aderenza. È consentito costruire in aderenza alle volumetrie esistenti nei casi in cui esista l'accordo formalizzato tra le parti confinanti o una delle due parti abbia già costruito a confine.
- Altezza massima m. 6,50.

8.2. ZONE DI ESPANSIONE - E

In esse sono consentite le seguenti destinazioni: residenza e piccole attività commerciali, attrezzature ricettive intese nei termini precisati per la zona AP, nonché esercizi e servizi pubblici.

In ciascuna di tali zone, così come perimetrale nelle tavole di P.R.G., gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento attuativo unico esteso alla intera zona.

Le aree destinate a servizi comprese in tali zone devono intendersi indicative, mentre sono prescrittive le indicazioni di verde ambientale. Prima dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono consentiti gli stessi tipi di intervento assentibili dalle presenti norme in via transitoria nelle zone CP.

Lo strumento attuativo deve osservare i seguenti parametri:

- distanza minima delle costruzioni da altre costruzioni m. 12
- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà m. 6
- distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 6

Per le singole zone sono valide inoltre le seguenti norme:

ZONA E₁ (Piani)

- indice territoriale
- altezza massima delle fronti degli edifici m. 9,50

8.2. ZONE DI ESPANSIONE - E

In esse sono consentite le seguenti destinazioni: residenza e piccole attività commerciali, attrezzature ricettive intese nei termini precisati per la zona AP, nonché esercizi e servizi pubblici.

In ciascuna di tali zone, così come perimetrale nelle tavole di P.R.G., gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento attuativo unico esteso alla intera zona.

Le aree destinate a servizi comprese in tali zone devono intendersi indicative, mentre sono prescrittive le indicazioni di verde ambientale. Prima dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono consentiti gli stessi tipi di intervento assentibili dalle presenti norme in via transitoria nelle zone CP.

Lo strumento attuativo deve osservare i seguenti parametri:

- distanza minima delle costruzioni da altre costruzioni m. 12
- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà m. 6
- distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 6

Per le singole zone sono valide inoltre le seguenti norme:

ZONA E₂ (Capoluogo)

- Volumetria massima aggiuntiva rispetto a quella esistente alla data di approvazione del P.R.G.: + mc. 20.000. Detti nuovi volumi debbono essere localizzati preferibilmente nella parte medio bassa della zona E₂ in prossimità della zona CT₄ nell'ambito di un unico S.U.A.. Con detto S.U.A. deve altresì essere realizzato un collegamento viario pubblico tra la zona a servizi a monte del centro storico del Capoluogo e la viabilità provinciale per Cipressa nel tratto compreso tra la zona CT₄ ed il Comune di Costarainera.
- Le fronti degli edifici debbono avere altezza massima di m. 7,50.

8.2. ZONE DI ESPANSIONE - E

In esse sono consentite le seguenti destinazioni: residenza e piccole attività commerciali, attrezzature ricettive intese nei termini precisati per la zona AP, nonché esercizi e servizi pubblici.

In ciascuna di tali zone, così come perimetrale nelle tavole di P.R.G., gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento attuativo unico esteso alla intera zona.

Le aree destinate a servizi comprese in tali zone devono intendersi indicative, mentre sono prescrittive le indicazioni di verde ambientale. Prima dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono consentiti gli stessi tipi di intervento assentibili dalle presenti norme in via transitoria nelle zone CP.

Lo strumento attuativo deve osservare i seguenti parametri:

- distanza minima delle costruzioni da altre costruzioni m. 12
- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà m. 6
- distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito m. 6

Per le singole zone sono valide inoltre le seguenti norme:

ZONA E₃ (Lingueglietta)

Nell'ambito dello S.U.A. del centro storico della frazione LINGUEGLIETTA, così come ripерimetrato nelle tavole di P.R.G. è altresì localizzabile una volumetria massima di mc. 12.000 di nuova realizzazione, previa verifica di compatibilità ambientale con le volumetrie esistenti, intesa però come complementare alla rifunzionalizzazione del vecchio borgo.

Le destinazioni ammissibili di detti nuovi volumi sono quelle già espresse per le zone di espansione, mentre le tipologie edilizie non debbono comportare altezze superiori a mt. 7,50.