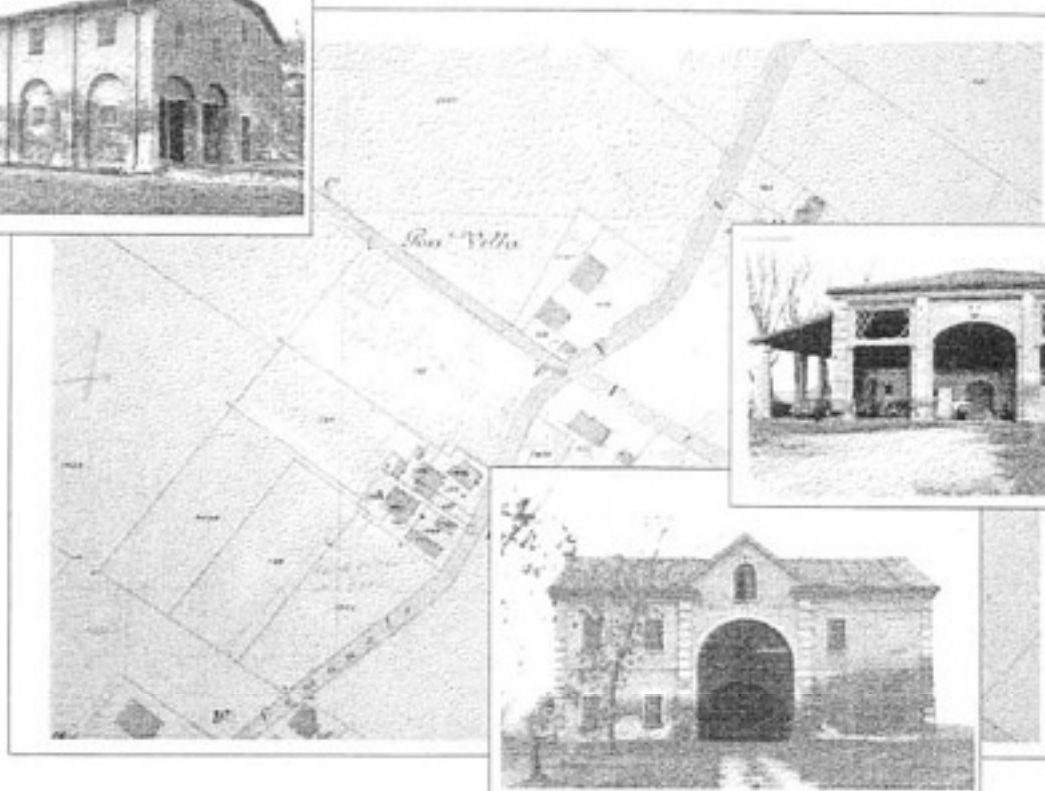


provincia di modena
COMUNE DI RAVARINO
VARIANTE AL PRG 1995



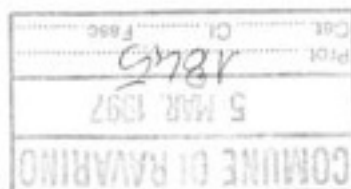
B

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
CONTRODEDUZIONI**

PROGETTO:

POLITECNICA
SOCIETA' ITALIANA D'INGEGNERIA

via galileo galilei n. 320 - MODENA - tel. 059/356327



dott. arch. FATIMA ALAGNA - responsabile di progetto -

dott. ing. LORIS BENEDETTI - studio associato PROGENIO -

elaborazione grafica: SANDRA ZOBOLI

PROT. 2466

febbraio 1997

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VARIANTE SPECIFICA AGLI ARTT. 19 E 22**

CAPO III - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART.19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E - ZONE AGRICOLE

1. INDIVIDUAZIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Sono considerate zone omogenee E le parti del territorio di cui all'Art.14, zona E, delle presenti norme.

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole, ovvero recuperabili alla produzione agricola, o comunque ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole.

Il P.R.G. disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

Il PRG disciplina inoltre il recupero degli edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola salvaguardando la conservazione degli elementi di identità storico - testimoniale e la compatibilità ambientale ed urbanistica degli interventi proposti.

2. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Gli interventi previsti e regolamentati dal P.R.G. nelle zone agricole sono i seguenti:

- a) Nuove costruzioni residenziali che risultino funzionali alla produzione agricola e cioè realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei soggetti elencati al 5° comma dell'Art. 40 L/R 47/48 e successive modificazioni e riportati testualmente nel successivo punto 3 delle presenti norme.
- b) Costruzione di fabbricati di servizio utili al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive.

Tali interventi sono così distinti:

b.1) Fabbricati ed impianti per allevamenti suinicoli di tipo aziendale (definiti come allevamenti nei quali il carico di animali sul terreno agricolo di cui le imprese allevatrici dispongono non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie), aventi una capienza media non superiore ai 100 capi suini equivalenti (1 capo suino equivalente = 80 Kg. di peso vivo allevato);

b.2) Fabbricati ed impianti di ogni altro tipo e cioè:

- depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
- rimesse per macchine agricole;
- ricovero per animali di allevamenti aziendali (con eccezione di quelli definiti al punto-b.1);
- serre fisse ed impianti per colture aziendali specializzate su bancale e substrato artificiale (serre fisse o asportabili, tunnels ed altri impianti tecnologici volti alla incentivazione produttiva od alla produzione delle colture, vengono escluse dalle presenti disposizioni se, ed in quanto, finalizzate al riparo od alla intensificazione di colture agrarie coltivate sul fondo ed il terreno sottostante risulti quale supporto per l'abituale e continuativa pratica coltivazione);
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente utile alle esigenze produttive dell'azienda agricola singola o associata.
Sono compresi in questo tipo di intervento anche i piani terra delle case di abitazione, qualora questi siano destinati a servizi per l'agricoltura.

Per allevamenti di tipo aziendale ricadenti sotto la voce b.2) si devono intendere:

- allevamenti aziendali di suini, definiti come al punto b.1), ma aventi una capienza media inferiore ai 100 capi suini equivalenti;
- allevamenti aziendali di altro tipo definiti come allevamenti nei quali il carico di animali sul terreno agricolo, di cui le imprese allevatrici dispongono, non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie.

- c) Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo (definiti come allevamenti nei quali il carico di animali sul terreno agricolo di cui le imprese allevatrici dispongono, supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie), con annessi fabbricati ed impianti di servizio necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica; tali interventi sono così suddivisi:
- c.1) Fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di suini;
 - c.2) Fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di bovini;
 - c.3) Fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di altro tipo.
- d) Costruzione di fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- e) Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali ma non legati ad una singola azienda, (quali: silos, cantine, frigo ecc...);
- f) Costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti di tipo c), d), ed e), di cui ai punti precedenti;
- g) Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica da utilizzare per lo spandimento agronomico o per la produzione di energia alternativa;
- h) Costruzione di serre fisse, per specifiche attività colturali di tipo industriale, quando non risultino classificabili come interventi di tipo b);
- i) Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo che eccedano dalla ordinaria pratica di conduzione agricola dei terreni, quali:
- strade poderali;
 - canali;
 - opere di difesa idraulica.
- l) Movimenti di terra per uso agricolo che eccedono dalle normali operazioni agronomiche;
- m) Perforazione di pozzi, che non siano ad esclusivo uso domestico, e costruzione dei relativi impianti di utilizzo;
- n) Coltivazione di cave e lavori di ripristino dell'area scavata;

- o) Abbattimento di alberi di alto fusto e modificazioni di impianti colturali costituenti ambiti di interesse ambientale e paesistico;
- p) Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - p.1) manutenzione ordinaria;
 - p.2) manutenzione straordinaria;
 - p.3) opere interne;
 - p.4) restauro scientifico;
 - p.5) restauro e risanamento conservativo tipo A;
 - p.6) restauro e risanamento conservativo tipo B;
 - p.7) ripristino tipologico;
 - p.8) ristrutturazione edilizia:
 - p.8.1) senza aumento di SU;
 - p.8.2) con aumento di SU;
 - p.9) demolizione;
 - p.10) mutamento di destinazione d'uso.
 - p.11) Interventi sul patrimonio edilizio esistente per attività di tipo agrituristico e di turismo rurale.
- q) Laghi ed invasi per la pesca sportiva;

Gli interventi di tipo b.1) e c.1) non sono regolamentati dal presente articolo 19 e per essi si rimanda alla specifica normativa.

Gli interventi di tipo g) ed n) non sono regolamentati dal presente articolo 19 e per essi si rimanda al Piano delle attività estrattive.

3. SOGGETTI CONCESSIONARI

Ai sensi del 5° comma del Art. 40 legge regionale 47/48 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione edilizia relativa agli interventi di tipo a) può essere rilasciata solo quando le costruzioni residenziali siano funzionali e necessarie alla produzione agricola essendo realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e civili dei seguenti soggetti:

- coltivatore diretto proprietario e CD affittuario che dedichi all'attività agricola almeno 50% del tempo di lavoro complessivo e ricavi da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro e che contestualmente sia in grado di fornire, anche unitamente alla famiglia, almeno il 30% della forza lavorativa necessaria alla ordinaria conduzione aziendale, con espresso riferimento all'ordinamento colturale in atto, ovvero dimostri di poter perseguire tali requisiti in attuazione di regolare Piano di Sviluppo Aziendale approvato;

- i seguenti soggetti qualora siano in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del 1° comma Art.7 della L.R. n°18/77:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti gli interventi previsti dalle presenti norme strettamente necessari alla ordinaria conduzione aziendale e destinati ad ospitare operatori agricoli stabilmente insediati nel fondo (affittuari o mezzadri), coltivatori e conduttori insediati e loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e loro familiari ed affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11/71 e 756/64 e fatte salve le prescrizioni di cui ai commi precedenti.
- Cooperative agricole di conduzione, e forme associate assimilabili, formate da almeno il 50% dei soci CD, e cooperative braccianti; in tali casi è obbligatoria la presentazione di un piano di sviluppo aziendale ed a sua approvazione da parte dei competenti organi.

Eventuali alloggi per il salariato agricolo fisso (a contratto indeterminato) sono ammessi ove particolari e dimostrate esigenze aziendali rendano indispensabili la presenza continuativa dello stesso e tale necessità sia dimostrabile sulla base di un piano di sviluppo aziendale approvato dai competenti organi.

La concessione edilizia relativa agli interventi di tipo f) può essere rilasciata solo ove esigenze aziendali documentate rendano indispensabile la presenza continuativa di personale di custodia.

Per tutti gli altri tipi di intervento di cui al precedente punto 2 la concessione, ove necessaria a seconda del tipo di intervento, può essere rilasciata a soggetti di qualunque categoria purchè in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari.

Per interventi di tipo e) - i) - l) ed m) la concessione può essere rilasciata anche ad enti pubblici, enti di diritto pubblico, consorzi tra comuni, consorzi di Bonifica che statutariamente operano sul territorio.

Gli interventi di tipo p11) sono consentiti, a seconda dei casi, ai sensi L.R. 26/94, ai soggetti in possesso dei requisiti di operatore agrituristico o del turismo rurale.

4. PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Gli interventi di qualsiasi tipo nelle zone agricole possono essere effettuati solamente sulla base di una attenta verifica della loro compatibilità, in rapporto agli obiettivi programmatici del P.R.G.

Per valutare la conformità degli interventi, il Sindaco si avvale del parere della Commissione edilizia integrata secondo i disposti dell'art.40, L.R.47/78.

5. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. NELLE ZONE AGRICOLE

Ai sensi dell'art.40, L.R.47/78 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone agricole, si attuano attraverso i seguenti strumenti:

- a) Piano di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata;
- b) Concessione edilizia gratuita, nei soli casi di cui all'art.9 della Legge 10/1977;
- c) Concessione edilizia onerosa, in tutti gli altri casi non ricompresi nella concessione gratuita.

Ai sensi della legislazione regionale e nazionale vigente per taluni tipi di intervento esistono procedure semplificate in base alle quali non è richiesta la concessione edilizia.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è normato nel successivo punto 6.

Attraverso il piano di sviluppo aziendale od interaziendale e nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal piano è possibile superare gli indici fissati dalle norme di zona. Gli incrementi consentiti devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive.

Gli interventi previsti nei Piani di sviluppo aziendale sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

Le concessioni rilasciate in zona agricola sono in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati dall'ultimo comma dell'art.10, L. 10/77.

Attraverso l'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli Atti Immobiliari, da allegarsi alla concessione edilizia, si perfeziona inoltre l'attuazione di tutti gli interventi edilizi diretti nei casi in cui, all'atto della concessione, vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona anche ad altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola, ma disgiunti dall'appezzamento da edificare.

In tal caso, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio della concessione, diventano inedificabili, e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo.

Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a spese e cura dei proprietari stessi.

I mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche, per funzioni compatibili come definite al punto 25, sono soggetti ad autorizzazione.

Tale autorizzazione è subordinata, ove ricorra il caso, al reperimento degli standards urbanistici ed al versamento del conguaglio di cui all'Art. 16 L.R. 6/95.

In concomitanza di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente può essere stipulata, tra il soggetto interventore e l'Amministrazione comunale, specifica convenzione che preveda, in luogo del pagamento dei contributi di concessione (di cui art.3 L.10/77), la realizzazione di opere necessarie alla tutela ed alla riqualificazione ambientale degli edifici quali:

- opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
- manutenzione dei drenaggi;
- opere di consolidamento idrogeologico;
- demolizione di corpi di fabbrica incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale;
- opere di igienizzazione degli scarichi;
- altre opere che, a giudizio dell'Amministrazione, che possano concorrere al perseguimento degli obiettivi prefissati.

Nell'ambito del progetto di recupero, devono essere predisposti gli opportuni elaborati, sottoscritti da tecnico abilitato, atti ad esplicitare la natura e la consistenza degli interventi, nonché l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione prefissati.

Tale documentazione dovrà essere sottoposta al parere della Commissione Edilizia, congiuntamente al progetto stesso.

Detto vincolo può essere trasferito dai proprietari, con le stesse modalità, su terreni successivamente acquistati ricadenti sempre in zona agricola e nell'ambito comunale.

6. IL PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE

Il piano di sviluppo aziendale o interaziendale, redatto in conformità alla L.R. 18/1977, stabilisce in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

La competenza sui Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale è dei deputati Uffici dell'Amministrazione Provinciale, sentito il parere della Commissione Edilizia integrata di cui al precedente punto 4.

Fatte salve le procedure di cui alla L/R n°18/1977, possono presentare Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, i soggetti di cui agli Art. 6 e 7 della L7R 18/1977.

Il Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale è obbligatoriamente richiesto:

- per le opere eccedenti gli indici fissati dalle norme di zona;
- per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno disgiunti (in questo caso è indispensabile che il Piano di sviluppo sia accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione del vincolo di inedificabilità di detti appezzamenti alla conservatoria degli atti immobiliari).

Il piano di sviluppo aziendale ed interaziendale ha validità massima di 6 anni.

Per tutta la durata di validità, il Piano è vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano di sviluppo approvato.

Decorso il termine di validità del Piano di Sviluppo, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di concessione è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo.

Eventuale variante al Piano di sviluppo può essere approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria ed entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta.

Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale deve contenere, oltre a quanto previsto all'Art.2 della L/R n°18/77, i seguenti elementi:

- Documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;

- Individuazione planimetrica del fondo di pertinenza in scala 1:25.000;
- Planimetrie, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali, in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- Planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 con indicazione dei fabbricati esistenti e della loro destinazione d'uso; indicazione della destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza, rilievo delle infrastrutture, dei canali e di ogni altro elemento connotativo della zona di intervento: (relativamente ai fabbricati esistenti va indicata anche la quota delle altezze massime);
- Planimetria di progetto, in scala 1:500, dei interventi infrastrutturali ed edilizi richiesti,
- Relazione illustrativa del progetto, nella quale dovranno essere precisati i seguenti elementi:
 - . la durata del piano (non superiore a 6 anni);
 - . i tempi ed i modi di attuazione del piano e, in corrispondenza degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti, i tempi di richiesta delle relative concessioni;
 - . congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti in caso di interventi di particolare consistenza, ove siano previsti interventi di tipo infrastrutturale o anche di tipo edilizio, la cui attuazione rivesta interesse per il Comune.

7. STATO DI FATTO, FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI E MESSA IN MAPPA

Per l'applicazione delle presenti norme, salvo specifica diversa indicazione, si fa riferimento allo stato di fatto esistente al 31.12.1980 così come risulta dai documenti catastali.

Lo stato di fatto catastale documenta:

- a) l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto fra edifici e superficie agricola di pertinenza;
- b) la classificazione degli edifici esistenti, con riferimento alla loro destinazione d'uso.

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale al 31.12.1980 costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima deve risultare dallo stato di fatto catastale. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento i frazionamenti successivi alla data del 31.12.1980 possono essere considerati validi soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti:

- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore ai 3 ettari;
- non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri edilizi - urbanistici stabiliti dalle presenti norme per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono;
- l'applicazione dei parametri edilizi/urbanistici, anche in caso di frazionamenti successivi, deve essere riferita all'azienda originaria (così come da stato di fatto catastale al 31.12.1980).

Pertanto la determinazione della capacità edificatoria residua dovrà risultare dalla differenza tra la complessiva S.U. ottenuta dall'applicazione dei parametri edilizi/urbanistici all'intera superficie costitutiva l'azienda originaria e la S.U. effettivamente realizzata, sia per ciò che concerne la residenza che i servizi e cioè per interventi di tipo a) e b), nei limiti di quanto previsto al punto precedente.

Qualora vengano a crearsi, a seguito di frazionamento, nuove aziende agricole aventi ciascuna superficie maggiore di 3 ettari e' comunque ammessa la realizzazione di mq. 180 di S.U. per abitazione (intervento di tipo a) e mq. 150 di S.U. per fabbricati di servizio (interventi di tipo b).

- nei casi in cui è consentito dalle precedenti norme il recupero per funzioni extragricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, è espressamente vietato, ai sensi art.17 L.R. 6/95, la realizzazione di nuovi edifici abitativi sulla medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento successivo alla data di adozione delle presenti norme.

8. EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE: CLASSIFICAZIONE

Gli edifici esistenti nelle zone agricole, come risultanti dalla CTR aggiornata dagli uffici comunali al Settembre 1994, sono classificati dal PRG in relazione alle caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.

Gli edifici risultano quindi così classificati:

- Edifici di interesse storico - testimoniale, di seguito denominati "beni culturali"

Gli edifici di interesse storico/testimoniale sono individuati negli elaborati C1 e C2 (scala 1:5.000) del P.R.G sulla base del "Censimento del patrimonio edilizio di interesse storico/testimoniale in territorio extraurbano del Comune di Ravarino" svolto nel mese di novembre 1994.

Per ciascuna unità edilizia individuata, comprendente edifici ed aree scoperte di pertinenza, gli interventi ammessi fanno riferimento, oltre che alle presenti norme, alle indicazioni contenute nella specifica Scheda di censimento.

La Scheda di censimento individua, ai sensi dell'art.36 della L.R.47/78, la categoria di intervento che disciplina gli interventi riguardanti ciascun edificio ed area scoperta di pertinenza e identifica i principali elementi di interesse storico testimoniale da salvaguardare.

- Edifici privi di interesse storico - testimoniale, di seguito denominati "edifici privi di interesse"

Appartiene a questa categoria ogni altro edificio esistente nelle zone agricole, non ricompreso tra quelli definiti al precedente punto .

Gli interventi di tipo p) così come articolati al successivo punto 23 fanno riferimento a tale classificazione.

Per tutti gli interventi che interessino "beni culturali", la relativa Scheda di censimento costituisce riferimento nella progettazione e nella successiva valutazione dell'intervento proposto da parte della Commissione edilizia.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono inoltre essere osservati gli indirizzi di cui al punto 27.

9. CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

La classificazione delle zone agricole è effettuata tenendo conto delle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, delle esigenze di uso corretto del suolo agricolo, delle esigenze di tutela delle risorse naturali, nonché dei vincoli di natura urbanistica.

La presente classificazione regola gli interventi elencati al precedente punto 2) ad eccezione degli interventi di tipo b1), c1) g) ed n) in quanto soggetti a particolari disposizioni legislative e regolamentari.

La suddivisione in zone è riportata negli elaborati grafici n°1 e n°2, ne risulta la seguente zonizzazione:

A) Zone agricole di tutela

Definite come zone agricole in cui sono presenti i diversi vincoli di rispetto di tipo urbanistico-ambientale. Tali zone si articolano, a seconda delle motivazioni che producono il vincolo di rispetto, nelle seguenti sottozone, in taluni casi sovrapposte fra loro.

- a.1) Zona agricola di rispetto dei fiumi, dei torrenti, e dei grandi canali;
- a.2) Zona agricola di rispetto dei cimiteri;
- a.3) Zona agricola di rispetto dei beni ambientali;
- a.4) Zona agricola di rispetto dei centri e dei nuclei abitati.

B) Zone agricole normali

Definite come zone agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano necessarie particolari misure di tutela.

Tali zone sono differenziate, a seconda delle prevalenti vocazioni produttive, nelle seguenti sottozone individuate cartograficamente: B1 e B2.

10. INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE DI TUTELA A

Nelle zone agricole tipo A) definite zone agricole di tutela nelle quali sono presenti in base alle scelte del P.R.G. diversi vincoli di rispetto di tipo urbanistico-ambientale, sono ammessi interventi di tipo diverso, a seconda della sottozona corrispondente alle specifiche motivazioni che producono il vincolo di rispetto.

Per le singole sottozone, i tipi di intervento ammessi, classificati come al precedente punto 2, risultano come di seguito specificati:

- A.1) Zona agricola di rispetto dei fiumi, dei torrenti e dei grandi canali, costituita dalle fasce litoranee individuate dal Piano fasce di tutela comprensoriale con ampiezza proporzionata alla importanza del corpo idrico di appartenenza.

Tale zona si articola in:
- fascia di tutela assoluta;
- fascia di tutela allargata.

Nella fascia di tutela assoluta individuata cartograficamente, sono ammessi gli interventi di tipo i) e p) con esclusione degli interventi di tipo p8.2).

Nella fascia di tutela allargata sono ammessi gli interventi di tipo a), b2), i) e p).

- A.2) Zona agricola di rispetto dei cimiteri costituita dagli ambiti corrispondenti alle distanze di rispetto fissate dalla legge, quando trattasi di cimiteri inseriti nel territorio agricolo e tali ambiti non hanno ricevuto una diversa destinazione urbanistica; in tale zona sono ammessi interventi di tipo i) - tipo l) - tipo m) - tipo p) con esclusione degli interventi di tipo **p8.2).**

- A.3) Zona agricola di rispetto dei beni ambientali costituita dagli ambiti direttamente interessati da emergenze di tipo storico-artistico, architettonico, archeologico paesistico, ecologico; in tale zona sono ammessi interventi di tipo i) - tipo m) - tipo p).

All'interno del Quadrilatero di Castel Crescente valgono le seguenti ulteriori prescrizioni.

Fino all'entrata in vigore dei piani o progetti previsti al 5° comma dell'art.21 del PTPR, sono ammesse soltanto le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati; è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo

gli ordinamenti colturali in atto alla data di adozione del PTPR e fermo restando che ogni escavo o aratura dei terreni a profondita' superiori a 50cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica.

Ogni intervento di trasformazione edilizia consentito ai sensi dei precedenti commi e' subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilita' dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessita' di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

A.4) Zona agricola di rispetto dei centri abitati

costituita dagli ambiti direttamente coinvolti dalla presenza dei centri e nuclei abitati e dalle relative previsioni urbanistiche, e come tali condizionati in vario modo dalla realizzazione delle previsioni urbanistiche stesse; in tale zona sono ammessi interventi di tipo a), tipo b.2), tipo h), tipo i), tipo l), tipo m), tipo p).

Le sottozone A.1) A.2) - A.3) - A.4) di cui ai commi precedenti possono risultare fra di loro sovrapposte, venendo così a costituire una zona agricola di rispetto ambientale di tipo complesso, tale cioè che in essa di sommano diverse motivazioni e quindi diversi vincoli di rispetto.

Pertanto, nell'elaborato grafico allegati alle presenti norme e contenente la zonizzazione alla quale si riferisce la normativa di cui al presente articolo, le diverse sottozone che costituiscono, nel loro complesso, le zone agricole di tutela sono rappresentate con indicazioni grafiche separate e sovrapposte, in modo da consentire, per ciascuna localizzazione, l'individuazione dei vincoli di rispetto interagenti.

Ne deriva un'applicazione sovrapposta delle norme specifiche relative alle diverse sottozone presenti, secondo il criterio di utilizzare, di volta in volta, la norma più restrittiva fra quelle che competono alle sottozone di appartenenza.

11. INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE NORMALI B

Le zone agricole tipo B) sono le zone destinate a sviluppare le loro elevate potenzialità produttive, in funzione dei più opportuni usi agricoli. In tutte le sottozone delle zone agricole normali sono ammessi gli interventi di tipo a), b.2), c.2), c.3), h), e), f), i), l), m) e p).

Inoltre per la sottozona di tipo B.1) sono ammessi anche gli interventi di tipo d).

12. PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DEGLI INTERVENTI

Agli interventi classificati nel precedente punto 2 con esclusione degli interventi di tipo b1), c1), g) ed n) soggetti a normative specifiche, si applicano i parametri edilizi-urbanistici, secondo le prescrizioni contenute nel presente capo.

Le prescrizioni sono differenziate a seconda che si tratti di intervento riguardante una nuova costruzione ovvero intervento riguardante una costruzione esistente.

Gli interventi di ampliamento aventi come oggetto edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente ove riguardino gli edifici privi di interesse, ai sensi del precedente punto 8).

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme per qualsiasi tipo di intervento, si intendono utilizzabili una ed una sola volta.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quegli immobili ai quali sono stati applicati i parametri edilizi-urbanistici all'atto della concessione edilizia.

Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.

Per ciascun tipo di intervento, i parametri edilizi-urbanistici si applicano con riferimento alla relativa superficie di intervento, senza che su tale superficie possano essere sommati gli effetti dell'applicazione di parametri relativi a diversi tipi di intervento. Fanno eccezione gli interventi classificati al terzo comma del precedente punto 2 come interventi di tipo a) e interventi di tipo b), i cui effetti si sommano sulla medesima superficie di intervento, fermo restando tutte le altre prescrizioni di cui alle presenti norme.

Nel seguito, i parametri edilizi-urbanistici verranno indicati con le seguenti abbreviazioni:

- Superficie minima di intervento = Sm (mq)
- Superficie fondiaria = Sf. (mq)
- Superficie utile = Su (mq)
- Indice di utilizzazione fondiaria = Uf. (mq./mq.)
- Indice di visuale libera = Vl. (mt / mt.)
- Altezza massima = H (mt.)
- Distanza minima = D (mt.) così specificata:
 - . D.1 = distanza dai confini della zona agricola in cui ricade l'intervento;
 - . D.2 = distanza dai confini di proprietà;
 - . D.3 = distanza dalle case di abitazione di qualunque tipo;
 - . D.4 = distanza dalle strade esistenti o di progetto.

13. INTERVENTI TIPO a) - ABITAZIONI AGRICOLE E AMPLIAMENTI DI ABITAZIONI AGRICOLE ESISTENTI

Per interventi riguardanti nuove costruzioni tipo a) e ampliamenti di abitazioni agricole esistenti negli edifici "privi di interesse" sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sm. = 30.000 mq. per la generalità dei casi
Superfici inferiori possono essere accettate sole se previste da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato, che preveda un incremento della superficie destinata a colture intensive.
- Su. = 180 mq.
aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq. per ogni ettaro eccedente il primo, fino ad un massimo di 470 mq., e comunque tutti concentrati in un unico edificio di abitazione per ciascuna unita' poderale;
- H = 8 mt.
- D.1 = 5 mt.

- D.2 = 5 mt.
- D.3 = in applicazione nel criterio di visuale libera
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada
- VI = 0,4

Non è in ogni caso consentita la costruzione di nuovi edifici abitativi all'interno delle unità poderali agricole in cui, a decorrere dalla data di adozione delle presenti norme, sia stato consentito un intervento di recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti all'unità poderale medesima.

Per interventi di ampliamento degli edifici "privi di interesse", valgono le seguenti specificazioni:

- Sm. = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito come la precedente punto 7.
- Su. = valgono gli stessi parametri delle nuove costruzioni.
Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, risulti già esaurita la potenzialità edificatoria derivata dall'applicazione dei parametri di cui al punto precedente o la stessa non risulti sufficiente al raggiungimento degli obiettivi elencati di seguito, è ammesso un incremento della superficie utile da effettuarsi una sola volta, secondo i seguenti parametri:
 - per i fabbricati aventi Su inferiore od uguale a mq.160 l'incremento massimo consentito non può risultare superiore a mq.80;
 - per i fabbricati aventi Su superiore a mq.160 l'incremento massimo consentito non può risultare superiore a mq. 40;

L'ampliamento ammesso deve inoltre risultare finalizzato ai seguenti obiettivi:

- adeguamenti di natura igienico-funzionale;
- miglioramento generale delle condizioni abitative;
- possibilità di consolidamento dei nuclei familiari .
- H = altezza dell'edificio esistente;
- D = distanze come previste per le nuove costruzioni tipo a), riducibili fino a quelle dell'edificio esistente;
- VI = 0,4

Per tutte le costruzioni di tipo a), sia nuove che esistenti è consentita la realizzazione di un massimo di 60 mq. di S.U. dell'abitazione per attività artigianali a domicilio.

14. INTERVENTI DI TIPO b.2) - FABBRICATI DI SERVIZIO

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo b.2), valgono le prescrizioni seguenti:

Sm. = 30.000 mq. per la generalità dei casi;

Sm. = 10.000 mq., per le aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ove l'esigenza dell'intervento risulti da una relazione sulle produzioni e sulla conduzione dei terreni praticata dall'azienda richiedente.

Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola, nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata.

D.1 = 10 mt.

D.2 = 5 mt.

D.3 = 5 mt.

D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Nel caso l'edificio sia adibito anche solo parzialmente a ricovero animali, si applicano le distanze previste per gli interventi di tipo c.2) e c.3).

VI = 0,4

Per interventi sugli edifici esistenti "privi di interesse" sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Sm. = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito come al precedente art.7;

Su. = incremento massimo, da effettuarsi una sola volta, rispetto alla superficie utile esistente pari a:

- 20% per costruzioni fino a 250 mq.;
- 15% per costruzioni fino a 2.250 mq.;
- 10% per costruzioni superiori a 2.250 mq.

D. = distanze come previste per le nuove costruzioni tipo b.2); riducibili fino a quelle dell'edificio esistente a meno che l'edificio non sia adibito anche solo parzialmente a ricovero animali.

Vi. = 0.4

15. INTERVENTI TIPO c.2) - FABBRICATI ED IMPIANTI PER ALLEVAMENTI INTENSIVI DI BOVINI E c.3) - FABBRICATI ED IMPIANTI PER ALLEVAMENTI INTENSIVI DI ALTRO TIPO.

- Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo c.2), valgono le prescrizioni seguenti.

Nel caso in cui trattasi di nuovi fabbricati, i parametri edilizi-urbanistici sono:

- Sm. = 30.000 mq
- Uf. = 0,3 mc./mq.
- Distanza minima dell'allevamento in ogni sua parte e componente:
 - . D.1 = 100 mt.
 - . D.2 = 20 mt.
 - . D.3 = 40 mt.
 - . D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Per interventi sugli edifici esistenti classificati "privi di interesse" sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Sm. = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito come al precedente art.7;

Su. = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari al 10%, da effettuarsi una sola volta

D.1, D.2, D3 = distanze maggiori o uguali a quelle esistenti;

D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo c.3), valgono le stesse prescrizioni indicate al comma precedente per i fabbricati di tipo c.2), ad eccezione della superficie minima di intervento che è ammessa

pari a: $S_m = 10.000$ mq. e con la specificazione che, qualora trattasi di allevamenti ittici, occorre l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività rilasciata dalla Provincia ai sensi della L.R. 11/93.

16. INTERVENTI TIPO d) E TIPO e), IMPIANTI PRODUTTIVI DI TIPO INDUSTRIALE PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, PRIMA TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI; IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI AL SERVIZIO DEL TERRITORIO AGRICOLO, DELLE PRODUZIONI AGRICOLE E DELLE STRUTTURE AZIENDALI MA NON LEGATI AD UNA SINGOLA AZIENDA

Nel caso di nuovi fabbricati:

- $S_m = 10.000$ mq.;
- $U_f = 0,3$ Mq./mq.;
- $V_l = 1$
- parcheggi di pertinenza degli edifici = 5% della S.u. edificabile.
- **D.1 e D.3 = 40 mt.**
- **D.2 = 20 mt.**
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti classificati "privi di interesse" valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

- $S_m =$ apponderamento in atto da stato di fatto catastale stabilito come al precedente punto 7.
- $S_u =$ incremento massimo rispetto alle superficie utile esistente pari al 10%, ovvero fino al raggiungimento di $U_f = 0,3$ mq./mq.;
- D.1 e D.3 = 20 mt. riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti
- D.2 = 10 mt. riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti

- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada
- VI. = 1

17. INTERVENTI TIPO f) - ABITAZIONI DI CUSTODIA

Per interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo f) valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

Nel caso di nuovi fabbricati annessi a nuove costruzioni tipo c), tipo d), o tipo e):

- Su. = 150 mq., aumentabili nella misura dell'1% della Su. dell'impianto fino ad un massimo di 200 mq.
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada.
- VI. = 1

Nel caso di nuovi fabbricati annessi a costruzioni di tipo c), tipo d) o di tipo e) già esistenti e sprovviste di costruzioni tipo f) purchè classificate come "edifici privi di interesse".

- Su. = 150 mq., aumentabili nella misura dell'1% della Su. dell'impianto fino ad un massimo di 200 mq.;
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada;
- VI. = 0,5

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti classificati "privi di interesse":

- Su. = ampliamento del 10% della S.U. esistente da effettuarsi una sola volta e comunque senza superare la Su massima complessiva (esistente + ampliamento) di 200 mq di Su;
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada.

18. INTERVENTI TIPO h) - SERRE INDUSTRIALI

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo h) sono prescritti i seguenti parametri edilizi urbanistici:

$S_m = 5.000 \text{ mq}$

$U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$

- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada.

- V1 = 1

19. INTERVENTI TIPO i) - INFRASTRUTTURE TECNICHE E OPERE DI DIFESA DEL SUOLO

Gli interventi riguardanti le costruzioni classificabili di tipo i) sono realizzati secondo le norme e gli usi degli Enti esecutori.

20. INTERVENTI TIPO l) - MOVIMENTI DI TERRA PER USO AGRICOLO

Gli interventi di tipo l) sono realizzati nei casi in cui ciò viene richiesto dall'Amministrazione Comunale sulla base delle risultanze positive dell'indagine idrogeologica e geotecnica, la quale è richiesta in allegato all'istanza di concessione edilizia.

Per tali interventi valgono le prescrizioni particolari, eventualmente impartite, insieme all'atto della concessione, per la salvaguardia dell'ambiente.

Per gli interventi tipo l), nel caso in cui non siano richiesti attraverso un Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, le domande devono essere corredate da:

- progetto del miglioramento fondiario, con piano quotato e descrizione della quantità e qualità dei materiali da asportare e di quelli da risistemare;

- relazione, firmata da un tecnico agrario, che illustri le finalità agronomiche e produttive per le quali si rende necessario il movimento di terra richiesto.

21. INTERVENTI TIPO m) - PERFORAZIONE POZZI

Gli interventi riguardanti costruzioni classificabili di tipo m) sono realizzati sulla base delle risultanze positive dell'indagine idrogeologica, la quale è richiesta in allegato all'istanza di autorizzazione.

Per tali interventi valgono le prescrizioni particolari, eventualmente impartite, insieme all'autorizzazione, per la salvaguardia dell'ambiente.

22. INTERVENTI TIPO o) - ABBATTIMENTO DI ALBERI DI ALTO FUSTO

L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale-paesaggistico (fatto salvo quanto specificamente previsto al punto 27 della presente normativa) ed in particolare di quelli presenti nelle aree di pertinenza degli edifici classificati "beni culturali", ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, specificatamente individuati nelle tavole 2 e 3 della Variante P.R.G. come "Zone agricole di rispetto dei beni ambientali", non è consentito se non nei casi di seguito indicati.

Nei casi in cui l'intervento di abbattimento delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si renda necessario e inevitabile ai fini del razionale svolgimento dell'attività agricola, deve essere chiesta autorizzazione, supportata da idonea documentazione, al Sindaco che può rilasciarla solo sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate ed il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposita convenzione.

Per interventi di ogni tipo, dalle alberature di pregio definite come al presente articolo, è richiesto il rispetto di opportune distanze di salvaguardia.

Tale rispetto deve essere garantito considerando, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici, come confine di zona, il limite dell'area di pertinenza delle alberature stesse, individuata da un involucro il cui distacco dalle piante sia sempre pari almeno ad una volta e mezzo l'altezza di ciascuna pianta.

23. INTERVENTI TIPO p) - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, come definito al punto 8, sono articolati secondo due principali tipologie :

- interventi di trasformazione fisica (interventi da tipo p1 a p9 e tipo p11 a seconda dei casi)
- interventi di modifica dell'uso (intervento tipo p10 e tipo p11 a seconda dei casi).

Le norme successive specificano gli interventi ammessi distinguendo fra edifici classificati "beni culturali" ed edifici "privi di interesse".

Per gli edifici classificati "beni culturali", i criteri di intervento trovano puntualizzazione nelle Schede di censimento; per questi edifici quindi l'individuazione degli interventi ammessi o compatibili deriva dal combinato disposto fra quanto indicato dalle presenti norme e quanto indicato nelle Schede di censimento.

23.1 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE FISICA

Gli interventi di trasformazione fisica, ammessi a seconda dei casi, sono i seguenti:

p1) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria, con riferimento alle opere e procedure indicate all'art.42 L.R.47/78 e sue modificazioni ed integrazioni e nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ravarino, sono ammessi sia sugli edifici classificati come "beni culturali" che su quelli "privi di interesse", ferme restando le disposizioni e competenze di cui alle leggi L.1 Giugno 1939 n.1089 e 29 Giugno 1939 n.1497.

p2) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, con riferimento alle opere e procedure di cui all'art.43 L.R.47/78 e sue modificazioni ed integrazioni e nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ravarino, sono ammessi sia sugli edifici "privi di interesse", sia sui "beni culturali" a meno, per questi ultimi, di quelli per i quali e' prescritta nella Scheda di censimento la categoria d'intervento A1-Restauro scientifico.

Nel caso in cui il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi, venga ad assumere carattere di sistematicità a giudizio dell'UTC, l'intervento sara' considerato, secondo i casi, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Ristrutturazione.

p3) Opere interne

Sono definite come opere interne non assoggettate a concessione o ad autorizzazione, ai sensi dell'art.26 L.28/02/1985 n.47, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, ne' aumento delle superfici utili e del numero di unita' immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica.

Tali opere non sono consentite sugli edifici vincolati ai sensi L. 01.06.1939 n°1089 e L. 26.06.1939 n°1497.

Per gli edifici classificati "beni culturali" l'intervento deve avvenire nel rispetto degli elementi di interesse storico - testimoniale.

L'intervento e' soggetto alla dichiarazione di cui all'art.26 L. 28 febbraio 1985 n.47.

Quando l'intervento edilizio da eseguirsi consista in un insieme sistematico di opere interne come sopra definite, avente carattere di sistematicita' a giudizio dell'UTC, ovvero si accompagni a queste un complesso sistematico di opere di manutenzione, esso sara' considerato intervento di Restauro e risanamento conservativo, Ricomposizione tipologica ovvero di Ristrutturazione a seconda dei casi.

p4) Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico, come definiti all'Art.36 L.R.47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, sono prescritti per gli edifici classificati come "beni culturali" e come tali identificati nelle Schede di censimento del patrimonio edilizio esistente. Sono inoltre richiesti in tutti quei casi in cui venga accertata la presenza di parti

od elementi di rilevante interesse storico - testimoniale - monumentale non emersi in sede di censimento.

Gli interventi di restauro scientifico devono essere, di norma, progettati relativamente ad unita' tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori nell'ambito di tale progetto unitario, puo' avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativo o concessioni parziali.

p5) Restauro e risanamento conservativo tipo A

p6) Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo tipo A e tipo B, definiti dall' art. 36 della L.R.47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, sono prescritti per gli edifici classificati "beni culturali". Sono inoltre richiesti in tutti quei casi in cui venga accertata la presenza di parti od elementi di interesse storico - testimoniale non emersi in sede di censimento.

Tali trasformazioni devono essere, di norma, progettate relativamente ad unita' tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori nell'ambito di tale progetto unitario, puo' avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessioni parziali.

p7) Ripristino tipologico

Gli interventi di Ripristino tipologico, definiti dall'art.36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammessi limitatamente ai soli edifici classificati come "beni culturali".

Tali trasformazioni devono essere, di norma, progettate relativamente ad unita' tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori nell'ambito di tale progetto unitario, puo' avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessioni parziali.

p8) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'art.36 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni e del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ravarino, sono ammessi sugli edifici "privi di interesse" e su quelli classificati come "beni culturali" ove indicato nelle relative schede censuarie.

Tali interventi si suddividono ulteriormente in:

- p8.1) ristrutturazione edilizia senza aumento di SU.
- p8.2) ristrutturazione edilizia con aumento di SU. Relativamente ai parametri edilizi urbanistici che regolano l'ampliamento, per le funzioni agricole vale a quanto prescritto nei punti precedenti a seconda del tipo di attività'.
Per le funzioni extragricole, già insediate alla data di adozione delle presenti norme, valgono i seguenti parametri da utilizzarsi una sola volta:
 - * per funzioni abitative l'incremento è consentito secondo i seguenti criteri:
 - per i fabbricati aventi SU inferiore od uguale a mq.160 l'incremento massimo consentito non può risultare superiore a mq.80;
 - per i fabbricati aventi SU superiore a mq.160 l'incremento massimo consentito non può risultare superiore a mq. 40;
 - * per le funzioni diverse da quelle abitative è consentito un incremento del 10% della S.U. esistente.

L'ampliamento ammesso deve inoltre risultare finalizzato ai seguenti obiettivi:

- adeguamenti di natura igienico-funzionale;
- miglioramento generale delle condizioni abitative e lavorative;
- possibilità di consolidamento dei nuclei familiari .

- D = distanze come previste per le nuove costruzioni tipo a), riducibili fino a quelle dell'edificio esistente;

- VI = 1

L'intervento p.8.2) non è ammesso in caso di modifica d'uso per funzioni extraagricole.

p9) Demolizione

L'intervento di demolizione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto la cui realizzazione sia soggetta a concessione edilizia od autorizzazione edilizia ai sensi della normativa vigente.

Gli interventi di demolizione sono ammessi per tutti gli edifici classificati "privi di interesse". Quando l'intervento di demolizione costituisce parte contestuale di un più complessivo progetto di recupero, esso viene considerato come parte dell'intervento di recupero.

Per gli edifici individuati come "beni culturali", l'eventuale intervento di demolizione degli elementi incongrui rispetto ai caratteri storico - testimoniali costituisce parte integrante dell'intervento di recupero e rientra quindi nelle categorie di intervento definite nelle Schede di censimento.

Eventuali interventi di ricostruzione, successivi alla demolizione, sono considerati a tutti gli effetti come interventi di nuova costruzione, come tali soggetti a tutti i disposti delle presenti norme.

Per gli interventi di demolizione non connessi ad altri tipi di intervento edilizio e' richiesta la predisposizione di specifico progetto di risistemazione dell'ambiente agrario o dell'area cortiliva a seconda dei casi.

23.2 INTERVENTI DI MODIFICA DELL'USO (INTERVENTO tipo p10)

Gli interventi di modifica dell'uso, classificati di tipo p10) ai sensi del punto 2) delle presenti norme, sono regolati come di seguito.

Ai fini dell'applicazione delle seguenti norme, la destinazione d'uso esistente di un edificio è quella che risulta dal più recente provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione edilizia (anche sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni).

In mancanza di ciò si farà riferimento alla classificazione catastale attribuita all'epoca dell'accatastamento che dovrà risultare comunque anteriore alla data di adozione delle presenti norme, in mancanza della quale ed in presenza di immobile legittimamente esistente, si prenderà atto della destinazione documentabile alla medesima data di adozione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nei punti successivi e sono legate alla tipologia degli edifici ed al loro carattere storico - testimoniale.

Il mutamento d'uso per attività extragricole può essere consentito, nei limiti successivamente indicati, solo ove risulti dimostrato attraverso specifica relazione tecnico - agronomica che gli edifici interessati non siano più funzionali allo svolgimento dell'attività agricola da almeno 3 anni.

Le funzioni ammesse di tipo extragricolo sono individuate nella specifica tabella.

In caso di modifica d'uso per attività extragricole non è consentito l'ampliamento.

Nei casi in cui la modifica d'uso comporti aumento del carico urbanistico (in riferimento alla tabella degli standards dei parcheggi di seguito riportata) l'intervento è subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici richiesti.

È altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione di idonea documentazione, a firma di tecnico abilitato, atta ad esplicitare la compatibilità ambientale dell'intervento, in presenza di interventi ritenuti apportatori di rilevanti interazioni e modificazioni all'ambiente.

In tutti i casi in cui è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola di edifici in precedenza asserviti ad una determinata unità poderale agricola, non è consentita, anche a seguito di frazionamento, la realizzazione di nuovi edifici abitativi sulla medesima unità poderale ai sensi L.R. 6/95.

Negli edifici classificati "privi di interesse" non è comunque consentito il recupero a funzioni di tipo extragricolo di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi (bassicomodi) di altezza inferiore a mt.2,50 ai sensi della L.R. 6/95.

Negli interventi di demolizione è fatto obbligo di rilevare l'eventuale presenza di materiali in amianto od in cemento amianto ed, in caso affermativo, di rimuovere detti materiali in applicazione delle procedure previste dall'art.34 del D.L.277/91.

- 23.2.a) **INTERVENTI DI MODIFICA DELL'USO AMMESSI:**
- NEGLI EDIFICI CLASSIFICATI COME "BENI CULTURALI"
 - NEGLI EDIFICI CLASSIFICATI "PRIVI DI INTERESSE" AVENTI TIPOLOGIA ABITATIVA O ASSIMILABILE.

1. Funzioni agricole : sono consentite funzioni di tipo a), b2), ed f) definiti al precedente punto 2) nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici indicati nei punti precedenti a seconda del tipo di intervento di cui trattasi e della classificazione dell'edificio.

2. Funzioni extragricole : sono consentite funzioni di cui alle categorie catastali da A1 ad A9, A10, B1, C1, C3, B2, B5, B6, D2, D4, E7(rif.Cap.25 - tabella). Non e' consentito l'ampliamento.

2.1 Il recupero per funzioni extragricole tipo A1 - A9 (abitazioni di ogni tipo) avviene alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- * Nel caso di edifici che presentano la tipologia tradizionale " a corpi congiunti", il recupero abitativo puo' interessare anche la parte originariamente destinata a servizi agricoli.
- * **Il numero massimo delle abitazioni ricavabili non puo' in ogni caso superare il numero di 3 (tre);**
- * **Limitatamente agli edifici classificati come "beni culturali", valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**
 - gli edifici di servizio alle attivita' agricole (quali barchesse e fienili), purché non isolati e collocati nell'ambito delle aree di pertinenza dell'edificio principale, possono essere recuperati e destinati a residenza ed a servizi connessi.
 - il numero massimo di alloggi complessivamente ricavabile nell'edificio principale e negli edifici a servizi non puo' in ogni caso superare il numero di 3 (tre), per una superficie utile massima ammessa di mq.450;
 - il numero massimo di alloggi complessivamente ricavabile negli edifici a servizi non puo', in ogni caso, risultare superiore a 1 (uno);
 - ai fini del soddisfacimento delle prescrizioni relative alla dotazione obbligatoria di autorimesse a servizio degli alloggi e' consentita la realizzazione di posti auto non coperti unicamente in concomitanza delle seguenti situazioni:
 - assenza di altri immobili esistenti nell'ambito dell'area di pertinenza recuperabili ad uso servizi (anche se già'altrimenti destinati);
 - comprovata impossibilita' di realizzazione delle autorimesse all'interno dell'edificio senza alterarne le caratteristiche storico - testimoniali.
- * **Limitatamente agli edifici classificati "privi di interesse" aventi tipologia abitativa od assimilabile, il recupero della**

parte originariamente destinata a servizi agricoli e' sottoposta alle seguenti ulteriori disposizioni:

- per i fabbricati in cui la parte a tipologia abitativa presenta dimensioni inferiori od uguali a mq.160, il recupero abitativo della parte originariamente destinata a servizi agricoli non puo' risultare superiore a mq.80;
- per i fabbricati in cui la parte a tipologia abitativa presenta dimensioni superiori a mq.160, il recupero abitativo della parte originariamente destinata a servizi agricoli non puo' risultare superiore a mq.40;

2.2 Il recupero per funzioni extragricole diverse da quelle descritte al punto 2.1, avviene alle seguenti condizioni:

- * gli interventi di trasformazione d'uso per funzioni tipo A10, B1, C1, C3, B2, B5, B6, D2, D4 ed E7 e' subordinato alla acquisizione di un parere preventivo (ai sensi dell'art.8, L.R.33/90) circa la compatibilita' dell'intervento rispetto alla salvaguardia degli elementi di interesse storico testimoniale, agli aspetti di compatibilita' urbanistica ed ambientale.

Il proponente l'intervento deve allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti, l'espressione di giudizio in merito alla compatibilita' ambientale dell'intervento.

Tale documentazione, presentata a firma di tecnico, abilitato, oltre a descrivere i principali elementi di caratterizzazione progettuale, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle principali interazioni previste nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante a seguito della realizzazione dell'intervento.

Al fine di valutare la compatibilita' ambientale dell'intervento, il Comune si avvale del parere U.S.L..

- * per le funzioni di tipo C2, C3 (attivita' produttive di tipo manifatturiero solamente se laboratoriali) valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - sono ammesse esclusivamente se connesse all'abitazione del titolare dell'azienda o dei suoi familiari e se nel nucleo insediativo non sono presenti altre abitazioni. In ogni caso la parte produttiva non puo' essere frazionata in modo autonomo dall'abitazione;

- la superficie massima destinabile alla funzione produttiva non può risultare superiore a 150 mq che verranno scomputati dai 450 mq consentiti per la residenza;
- qualora le prescrizioni eventualmente impartite dall'USL, anche ai fini della igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro, comportino modifiche all'edificio non compatibili con la categoria di intervento, la modifica d'uso non è accoglibile;
- alla richiesta del parere preventivo di compatibilità occorre allegare idonea documentazione tecnica che affronti il tema del trattamento (o conferimento) dei reflui prodotti dall'attività;
- sono comunque escluse le seguenti attività':
 - attività' di servizio per autoveicoli (carrozzerie, meccanici, ecc...);
 - produzione , lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali per costruzione (calcestruzzo, laterizi, ecc....);
 - produzione, lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materie chimiche, plastiche, gomma e combustibili;
 - concia e tintura delle pelli;
 - tintorie;
 - produzione di prodotti in ceramica o similari, fatta eccezione per quelli destinati all' uso domestico ed ornamentale;
 - produzione, deposito e commercializzazione di metalli ferrosi e non ferrosi (fonderie, fucine, ecc....);
 - attività' connesse con i trasporti (spedizionieri, depositi e custodia merci e materiali, ecc...);

Sono in ogni caso vietati gli stoccaggi e depositi di materiale a cielo aperto, per qualsiasi tipo di attività'.

L'insediamento delle attività' ammesse è comunque subordinato e vincolato al parere di compatibilità ambientale ed al rispetto di eventuali prescrizioni conseguenti all'esame della documentazione tecnica e del progetto da parte dell'U.S.L. competente.

- * possibilità di realizzazione contestuale ed integrale della quota di parcheggi indicata nella specifica tabella;

- nel caso l'intervento venga dichiarato compatibile, l'Amministrazione può subordinare lo stesso alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegni alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale previsti all'art.17 della L.R.6/95.

La realizzazione di tali opere sostituisce in tutto o in parte il pagamento dei contributi di concessione previsti dall'art.3 della L.10/77.

- obbligo da parte del soggetto intervenitore, della messa a dimora di una quantità di essenze arboree ad alto fusto pari ad un minimo di 40 unità per ettaro.

La piantumazione dovrà normalmente avvenire in prossimità dell'intervento edilizio previsto, al fine di arricchire e qualificare il contesto ambientale, secondo un'organizzazione e con caratteristiche definite in sede progettuale. Localizzazioni alternative potranno essere tuttavia ammesse in zone e luoghi diversi solo su espressa indicazione dell'Amministrazione Comunale

23.2.b) **INTERVENTI DI MODIFICA DELL'USO AMMESSI:**
 - NEGLI EDIFICI CLASSIFICATI "PRIVI DI INTERESSE" AVENTI
 TIPOLOGIA DIVERSA DA QUELLA ABITATIVA

1. **Funzioni Agricole:** è ammesso, compatibilmente con le specifiche norme di zona, la modifica d'uso per tutti gli interventi elencati al punto 2), in base ai parametri edilizi urbanistici indicati ai punti precedenti a seconda del tipo di intervento.
2. **Funzioni extragricole:** Sono consentite le funzioni di cui alle categorie catastali: C1, D8, C4, D6 (rif. Cap.25 - tabella).
Limitatamente agli edifici con originaria destinazione a servizi agricoli ed individuabili come pertinenze di edifici a tipologia abitativa, e' ammesso il recupero per servizi alla residenza. Non e' consentito l'ampliamento.

Gli interventi di recupero avvengono nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- per le funzioni agricole di tipo c), d) ed e) e per le funzioni extragricole l'intervento e' subordinato alla acquisizione di un

parere preventivo (ai sensi dell'art.8, L.R.33/90) circa gli aspetti di compatibilita' urbanistica ed ambientale.

Al fine di valutare la compatibilita' ambientale dell'intervento, il Comune si avvale del parere U.S.L.

Il proponente l'intervento deve allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti, l'espressione di giudizio in merito alla compatibilita' ambientale dell'intervento.

Tale documentazione, presentata a firma di tecnico, abilitato, oltre a descrivere i principali elementi di caratterizzazione progettuale, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle principali interazioni previste nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante a seguito della realizzazione dell'intervento.

- possibilita' di realizzazione contestuale ed integrale della quota di parcheggi indicata nella tabella allegata.
- nel caso l'intervento venga dichiarato compatibile, l'Amministrazione puo' subordinare gli interventi di recupero alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale previsti all'art.17 della L.R.6/95. La realizzazione di tali opere sostituisce in tutto o in parte il pagamento dei contributi di concessione previsti dall'art.3 della L.10/77.
- in caso d'interventi finalizzati all'insediamento di funzioni extragricole, e' fatto obbligo al soggetto interventore, della messa a dimora di una quantita' di essenze arboree ad alto fusto pari ad un minimo di 40 unita' per ettaro.
La piantumazione dovra' normalmente avvenire in prossimita' dell'intervento edilizio previsto, al fine di arricchire e qualificare il contesto ambientale, secondo un'organizzazione e con caratteristiche definite in sede progettuale.
Localizzazioni alternative potranno essere tuttavia ammesse in zone e luoghi diversi solo su espressa indicazione dell'Amministrazione Comunale.

23.3) INTERVENTI PER ATTIVITÀ DI TIPO AGRITURISTICO E DI TURISMO RURALE (p11)

- Attività agrituristiche (art. 2 L.R. 26/94)

Ai sensi dell'art.9 L.R. 26/94, sono destinabili all'insediamento di attività agrituristiche, i fabbricati rurali esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola (sia quelli classificati "beni culturali" che quelli "privi di interesse" secondo la classificazione di cui al punto 8), ivi compresi gli edifici adibiti ad abitazione dell'imprenditore agricolo.

Lo svolgimento di attività agrituristiche come definite dalla L.R. 29/94, non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Gli interventi edilizi connessi con lo svolgimento di tali attività sono regolati, oltre che dalla L.R. 26/94, dalle norme dei punti precedenti, che definiscono i parametri edilizi ed urbanistici per le funzioni agricole.

Gli interventi devono inoltre rispettare i criteri definiti al punto 25.

Al mutamento d'uso finalizzato all'insediamento di attività extragricole, ivi compresa la residenza civile, e comunque alla riconosciuta perdita di funzionalità degli edifici allo svolgimento dell'attività agricola, consegue l'indisponibilità degli stessi all'insediamento di funzioni di cui al presente punto.

- Attività di turismo rurale (art. 20 L.R. 26/94)

Sono destinati ad attività di turismo rurale tutti i fabbricati esistenti

Tali attività, ai fini della applicazione della presente normativa sono considerate come di tipo D2 (classificazione catastale) e come tali seguono le norme previste al punto p10) per tale categoria.

24) INTERVENTI DI TIPO q) - LAGHI ED INVASI PER LA PESCA SPORTIVA

Nuovi interventi finalizzati alla realizzazione di laghi ed invasi destinati allo svolgimento di attività di pesca sportiva possono essere realizzati unicamente all'interno degli ambiti territoriali individuati negli elaborati cartografici C1 e C2.

Eventuali edifici di servizio all'attività (es. ricovero attrezzi) devono essere contenuti in un unico corpo edilizio ed avere una S.u max non superiore a 150 mq.

Sono consentite attività di ristoro purché ricavate all'interno di edifici esistenti.

- Distanza minima delle nuove costruzioni e degli invasi in ogni loro parte e componente:

D.1 = 10 mt.

D.2 = 10 mt.

D.3 = 10 mt.

D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Sono da rispettarsi le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il proponente l'intervento deve allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti, l'espressione di giudizio in merito alla compatibilità ambientale dell'intervento.

Tale documentazione, presentata a firma di tecnico, abilitato, oltre a descrivere i principali elementi di caratterizzazione progettuale, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle principali interazioni previste nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante a seguito della realizzazione dell'intervento.

- realizzazione contestuale ed integrale della quota di parcheggi indicata nel successivo Art. 26 secondo la cat. D6;

- e' fatto obbligo al soggetto interventore, della messa a dimora di una quantità di essenze arboree ad alto fusto pari ad un minimo di 40 unità per ettaro.

La piantumazione dovrà normalmente avvenire in prossimità dell'intervento previsto, al fine di arricchire e qualificare il contesto ambientale, secondo un'organizzazione e con caratteristiche definite in sede progettuale.

Localizzazioni alternative potranno essere tuttavia ammesse in zone e luoghi diversi solo su espressa indicazione dell'Amministrazione Comunale.

25. INTERVENTI DI MODIFICA D'USO: FUNZIONI COMPATIBILI

	FUNZIONI (RIFERIMENTO L.R. 46/88)	CLASSIFICAZIONE CATASTALE (ASSUNTA DALLE PRESENTI N.T.A.)
1	FUNZIONI ABITATIVE	<p>A1 - A9 Abitazioni di ogni tipo</p> <p>B1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme</p>
2	FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, FUNZIONI COMMERCIALI, IVI COMPRESI ESERCIZI PUBBLICI, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO, SOLAMENTE SE LABORATORIALI.	<p>C1 Negozi e botteghe e locali pubblici</p> <p>C2 Magazzini e locali di deposito</p> <p>C3 Laboratori per arti e mestieri</p> <p>D8 Fabbricati costruiti ed adattati per speciali esigenze di attività commerciali</p> <p>A10 Uffici e studi privati</p> <p>B2 Case di cura ed ospedali (senza fini di lucro)</p> <p>B4 Uffici pubblici (municipi, ecc....)</p> <p>B5 Scuole, laboratori scientifici</p> <p>B6 Biblioteche, pinacoteche, musei ecc..</p>

FUNZIONI (RIFERIMENTO L.R. 46/88)		CLASSIFICAZIONE CATASTALE (ASSUNTA DALLE PRESENTI N.T.A.)
2		<p>C4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro)</p> <p>D3 Teatri, cinematografi</p> <p>D4 Case di cura ed ospedali (con fini di lucro)</p> <p>D6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro)</p> <p>E3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole per giornali, pese, chioschi, ecc...)</p> <p>E7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblici dei culti.</p>
5	FUNZIONI ALBERGHIERE O PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO	<p>D2 Alberghi e pensioni</p> <p>F15 Strutture per attività agrituristiche</p>

26. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI DI PERTINENZA PRESCRITTA PER LE DIVERSE DESTINAZIONI D'USO

TIPO DI DESTINAZIONE (Rif. Classific. catastale)	SUPERFICIE MINIMA DI PARCHEGGI
RESIDENZA (A1 / A9)	1,5 posti auto/alloggio (in ogni caso non meno di 1 mq./10 mc)
COMMERCIO AL MINUTO, PUBBLICI ESERCIZI E ATTIVITA' SIMILARI (C1)	1 mq. / 1 mq. SU (di superficie di vendita) e in ogni caso non meno di 5 posti auto/100 mq.SU
MAGAZZINI, DEPOSITI, COMMERCIO ALL'INGROSSO (C2 - D8)	40 mq./100 mq. SU e in ogni caso non meno di 2 posti auto/100 mq. S.U
ALBERGHI - PENSIONI COLLEGI, CONVITTI, CASE DI CURA (D2 - B1 - B2 - D4)	2 mq / 3 mq. di SU e in ogni caso non meno di 3posti auto/100 mq SU
RISTORANTI - LOCALI RICREATIVI, CINEMA, ECC... D3 - E7 - E3 - D6 - C4 B7 - D6	2 mq / 1 mq. di SU e in ogni caso non meno di 4posti auto/100 SU
UFFICI - ATTIVITA' DIREZIONALI / TERZIARIE (A10)	60 mq / 100 mq di SU e comunque non meno di 4 posti auto/100 mq. SU
ATTIVITA' ARTIGIANALI E INDUSTRIALI (C3)	20 mq / 100 mq di SU e comunque non meno di 1 posto auto/100 mq.SU
SERVIZI PUBBLICI (B4 - B5 - B6 - E3)	40 mq. / 100 mq. di SU e comunque non meno di 2 posti auto/100 mq.SU

Il posto auto e' convenzionalmente calcolato pari a 2,5x5 mt. e cioe' a 12,50 mq.

27. INDIRIZZI E CRITERI DA ADOTTARSI NEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO EXTRAURBANO

Le norme che seguono riguardano le modalita' di realizzazione degli interventi nelle zone extraurbane ed hanno come finalita' la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed ambientali del territorio agricolo, anche in ottemperanza ai disposti dell'art.11 del PTPR.

Hanno valore prescrittivo nei confronti degli interventi su edifici classificati "beni culturali", mentre assumono valore di indirizzo e riferimento per la progettazione degli interventi di nuova costruzione e sugli edifici "privi di interesse", **fatto salvo che, in caso di demolizioni e sostituzioni di coperture, e' fatto obbligo, per qualunque tipo di edificio, di rilevare l'eventuale presenza di materiali in amianto od in cemento amianto ed, in caso affermativo, di rimuovere detti materiali in applicazione delle procedure previste dall'art.34 del D.L.277/91.**

A tali criteri fara' riferimento la Commissione edilizia nell'esprimere il proprio parere ai sensi dell'art.15, 6° comma, L.R.33/90.

Sono fatte salve eventuali piu' restrittive indicazioni normative derivanti dall'eventuale appartenenza dell'edificio al novero di quelli classificati di interesse storico/tipologico ("beni culturali") secondo il censimento effettuato.

27.1 INDIRIZZI GENERALI

Le nuove edificazioni sotto il profilo delle soluzioni architettoniche e nell'uso dei materiali dovranno avere a riferimento gli elementi tipici dell'edilizia rurale locale, garantendo un coerente ed armonico inserimento delle opere nel contesto paesaggistico.

In particolare non e' consentito l'uso del cemento faccia a vista per tutte le superfici esterne.

Gli interventi di nuova costruzione, nonche' quelli che prevedono la modifica d'uso per destinazioni extragricole e di turismo rurale devono prevedere contestualmente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza finalizzata all'arricchimento della vegetazione arboreo - arbustiva tipica del paesaggio agrario padano.

In particolare dovranno essere previsti interventi di manutenzione/ripristino della vegetazione esistente e l'impianto di nuova vegetazione ed in particolare:

- alberature d'alto fusto in vicinanza degli edifici;
- alberi in filare e siepi lungo il fronte stradale.

Per opere di notevole consistenza e volumetria, quali stalle, allevamenti, depositi, serre industriali, altri edifici a destinazione produttiva devono essere previsti interventi di mitigazione dell'impatto visivo, in particolare attraverso l'uso di cortine arboreo - arbustive di mascheramento, oltre che attraverso le scelte compositive e dei materiali di finitura.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compreso l'intervento di ampliamento ove ammesso, dovranno salvaguardare lo sviluppo coerente ed armonico della tipologia e dell'impianto edilizio, mantenendo la riconoscibilità degli elementi di caratterizzazione tipologica e formale dell'organismo edilizio originario quando questi si presentino coerenti con quelli storicamente riconosciuti come propri dell'edilizia rurale del luogo.

Negli interventi su edifici esistenti o parti di essi che presentino caratteristiche di incongruità rispetto alle tradizionali tipologie edilizie, quali : strutture prefabbricate, costruzioni in cemento a vista, costruzioni recenti o ristrutturazioni incongrue, si dovrà tendere al miglioramento dell'inserimento paesaggistico attraverso:

- eventuali riduzioni e ricomposizioni volumetriche;
- piantumazione di cortine arboreo-arbustive di mascheramento;
- utilizzo di più adeguati materiali ed elementi di finitura secondo le indicazioni delle presenti norme.

L'ubicazione di nuovi corpi edilizi deve avvenire salvaguardando, ove riconoscibile, l'impianto planimetrico storico dell'insediamento, nonché eventuali prospettive, con visivi o punti di vista significativi .
Devono inoltre essere salvaguardati i beni culturali minori e le alberature di pregio.

Nel caso in cui l'intervento comporti l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e la realizzazione di aree a parcheggio per l'adeguamento agli standards e' richiesto un progetto unitario.

27.2 STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti (murature, pilastri, strutture lignee, ecc...) che concorrono in modo rilevante alla caratterizzazione della tipologia edilizia storica devono essere conservate nella posizione e dimensione originaria, a meno che non ricorrano comprovate difficoltà tecniche che ne sconsiglino il consolidamento e recupero..

Parti della struttura che presentino specifico interesse in relazione alle particolari tecniche costruttive e/o materiali impiegati, (mattoni alternati con ciottoli di fiume, mattoni disposti a spina di pesce, mattoni faccia a vista, angoli in pietra, marmi a vista, marcapiani archivolti, piattabande ecc....) dovranno essere accuratamente conservate e lasciate in vista.

Si dovrà inoltre procedere ad adeguati interventi tesi all'eliminazione dell'umidità ascendente, attraverso l'adozione delle tecniche meno distruttive.

La sostituzione di travi e solai lignei in precario stato di conservazione o fatiscenti può avvenire al fine di prevenire eventuali crolli:

- con strutture in latero/cemento nel caso in cui non risultino a vista;
- con strutture in analoga tipologia e materiali nel caso in cui risultino a vista.

Gli interventi dovranno, in ogni caso, garantire la conservazione ed il recupero di disegni, affreschi, decorazioni, ecc... aventi carattere storico eventualmente presenti.

Negli interventi di sostituzione di elementi portanti, ove ammessi, dovranno essere opportunamente conservati ed evidenziati i "segni" della preesistenza delle antiche strutture (es.: tronchi di trave leggermente sporgenti dal muro, segno dei piani ecc.....).

27.3 ARCHI E VOLTE

Gli interventi di manutenzione e consolidamento dovranno in primo luogo tendere all'eliminazione di sopravvenute particolari spinte orizzontali, attraverso l'utilizzo delle tecnologie meno impattanti sotto il profilo estetico-tipologico.

Particolare cura ed attenzione dovrà essere prestata al recupero ed alla conservazione delle seguenti strutture che dovranno, di norma, essere mantenute nella loro conformazione originaria:

- porta morta;
- portici o porticati e volte esterni;
- volte e soffitti con conformazione a balze, crociera ecc... tipici di molte stalle;
- volte e soffitti di cantine.

In caso di volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, può essere consentito l'utilizzo di strutture sostitutive in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale.

Dovranno inoltre essere integralmente conservati e consolidati elementi di interesse architettonico quali capitelli, pilastrature di sostegno, volte in cotto con evidenziazione dell'orditura.

27.4 ALTEZZA DEI PIANI

Fatto salvo il rispetto delle eventuali norme più restrittive previste dalle specifiche categorie d'intervento per gli edifici di tipo A, sono consentite variazioni dell'altezza dei piani allo scopo di recupero delle tipologie originarie nonché di adeguamento alle norme igienico/sanitarie richieste per garantire l'abitabilità dei vani.

27.5 SCALE

Dovrà essere prevista la conservazione ed il consolidamento delle scale nella forma ed ubicazione originaria nel caso in cui queste concorrano a caratterizzare in modo significativo la tipologia edilizia.

Gli elementi caratteristici quali pavimentazioni e gradini in cotto, pietra (o altro materiale tradizionale), ringhiere di ferro o legno, forme costruttive particolari dell'opera o realizzazioni con particolari tecnologie, dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati.

In caso di inderogabili e comprovate necessità di sostituzione degli elementi di cui sopra valgono le prescrizioni già espresse per le strutture portanti.

27.6 PARTICOLARI ARCHITETTONICI

E' consentita la realizzazione di particolari architettonici esclusivamente nel caso in cui non vengano a costituire elemento di alterazione della tipologia originaria dell'edificio o contribuiscano al recupero di essa.

Essi dovranno comunque risultare non in contrasto con l'aspetto dell'edificio e riprendere tipi e materiali costruttivi tipici della zona.

27.7 ASCENSORI E MONTACARICHI

E' consentito l'impianto di ascensori e montacarichi nel caso si rendano necessari ad un più razionale e comodo svolgimento delle funzioni insediate.

L'impianto non dovrà comunque costituire elemento di alterazione dell'impianto tipologico ed estetico dell'edificio.

In particolare non è consentita la realizzazione di vani tecnici che fuoriescano dalle falde.

27.8 COPERTURE

Interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture sono consentiti nel rispetto delle caratteristiche geometriche strutturali originarie.

Laddove consentito, la realizzazione di nuove coperture dovrà uniformarsi per dimensioni caratteristiche e quelle preesistenti ed originarie, sempre perseguendo l'obiettivo della unitarietà ed armonia dei prospetti.

Particolari strutture lignee in vista dovranno essere conservate e consolidate; in caso di evidente compromissione della funzionalità statica delle strutture ed in caso di impraticabilità di interventi atti al restauro e quindi al mantenimento in loco delle stesse, e' consentita la sostituzione con elementi omogenei per forma, colore e caratteristiche.

Dovranno essere conservati e ripristinati eventuali elementi caratteristici di coronamento, quali altane, camini, abbaini, banderuole, ecc...

Eventuali nuovi elementi che si rendessero necessari al fine di garantire l'usabilità degli edifici, dovranno essere realizzati conformemente alle tipologie esistenti ed in particolare a quelle proprie della zona.

Per i materiali di copertura è prescritta la conservazione del coppo tradizionale modenese; in alternativa è consentita la sostituzione od il nuovo posizionamento di coppi nuovi delle medesime caratteristiche.

Al fine di alleggerire le strutture di copertura possono essere inserite lastre di sottocoppo (purchè non visibili).

I cornicioni esistenti dovranno di norma essere conservati, consolidati e ripristinati funzionalmente ed esteticamente; laddove si rendesse inevitabile la sostituzione, dovranno essere riprese tipologie e tecniche conformi all'originale.

Canali e pluviali dovranno essere in materiali preverniciati od in rame e di sezione circolare.

Non è consentita la realizzazione di corpi tecnici, volumi ed opere che emergendo dalla copertura od alterandone la struttura, alterino complessivamente la tipologia dell'edificio ed in particolare:

- corpi e vani tecnici;
- terrazzi esterni al profilo di falda;
- sfalsamenti nel tetto di copertura;
- pendenze delle falde diverse da quelle caratteristiche della zona.

In caso di interventi che coinvolgono le travature della copertura, anche in caso di sostituzione,

I travetti in vista che escano dalla copertura dovranno mantenere il carattere tradizionale a sezione quadrata senza decorazioni e sagomature e dovranno essere in legno.

27.9 PARAMENTI E FINITURE ESTERNE

I paramenti originali faccia a vista dovranno essere conservati, ripristinati e mantenuti in vista; non è quindi consentita l'intonacatura di edifici o parti di essi originariamente in vista, né viceversa la scrostatura dell'intonaco nel caso in cui sia comprovata l'originaria esistenza.

Zoccolature in pietra o altro materiale tradizionale devono essere mantenuti in vista.

Di norma i paramenti murari esterni dovranno essere trattati con intonaco di caratteristiche tecniche e con modalità di rifacimento (nei casi di intervento sull'esistente) proprie e tipiche della zona.

Sono preferibili gli intonaci a calce.

Le tinteggiature esterne degli intonaci dovranno fare riferimento alle colorazioni tradizionali, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, rivestimenti, plastici al quarzo od a grana grossa.

27.10 IMPIANTI CIVILI

L'inserimento od il rifacimento degli impianti civili è consentito con modalità, forme e materiali che consentano il rispetto delle tipologie originarie e delle altre prescrizioni di cui alle presenti norme.

27.11 PORTE, FINESTRE ED INFISSI ESTERNI

Finestre, porte e portoni dovranno mantenere le caratteristiche originarie sia in relazione alle dimensioni che ai materiali e tipologie costruttive originariamente impiegati.

Per nuove realizzazioni, le dimensioni delle finestre e la loro ubicazione dovranno tenere conto e rispettare i criteri compositivi dell'edificio originario.

Ove consentito dalla specifica normativa d'intervento, l'eventuale adeguamento delle aperture ai fini del rispetto delle prescrizioni riguardanti il rapporto area/illuminante dovrà eventualmente comportare un adeguamento complessivo del prospetto, al fine di garantirne l'unitarietà.

Persiane, scuri, porte, portoni nonché elementi a frangisole, gelosie e simili dovranno essere conservati e ripristinati.

Per interventi di nuova edificazione o di sostituzione degli infissi, si dovrà utilizzare il legno.
Sono vietati gli infissi di plastica e quelli in metallo.

Le chiusure esterne devono essere realizzate con scuretti o persiane all'italiana, escludendo le serrande avvolgibili.

La tinteggiatura degli scuri deve rispettare la gamma di colori tradizionali (es.: grigio - verde - marrone), mentre la ferramenta di corredo dovrà avere disegno semplice.

Di norma è vietato l'uso di telai in alluminio anodizzato esterno, mentre è consentito l'utilizzo di profili per l'eventuale inserimento del doppio vetro in infissi antichi.

Nei soli interventi di ristrutturazione, compatibilmente con la tipologia dell'edificio, potranno essere proposti telai in ferro o in alluminio o lamierino sciolto opaco.

27.12 ELEMENTI IN FERRO

Gli elementi in ferro originari, quali ringhiere, inferriate, cancelli, recinzioni ecc..., devono essere conservati e ripristinati, e, nel caso di sostituzione od integrazione, si dovranno rispettare e riprendere disegni e forme di quelli originari e/o similari.

I disegni e le forme di tali manufatti dovranno comunque essere semplici e verniciati con tinte tradizionali, utili al migliore inserimento ambientale / paesaggistico dell'opera nel suo complesso.

27.13 ELEMENTI DECORATIVI DI VARIO TIPO E SISTEMAZIONI ESTERNE

Elementi decorativi presenti negli edifici e/o delle aree di pertinenza degli insediamenti (in parte evidenziati anche nelle schede di censimento per gli edifici tipo A) quali capitelli, zoccoli, abbaini, pozzi, forni, portali e colonne d'accesso ecc... vanno conservati e ristrutturati, attraverso l'utilizzo di materiali conformi alla struttura originaria e mantenendone la tipologia.

Tale indicazione vale anche per le pavimentazioni di spazi esterni (cortili, androni, marciapiedi, piazzali, ecc....)

Sono altresì assoggettati ad interventi di conservazione e ripristino elementi inseriti nell'edificio quali: lapidi, cancellate, inferriate, edicole, statue o statuette votive, numeri civici originali in porcellana o cotto, meridiane, pietre con datazioni, fontane e pozzi, muri di recinzione in mattoni, sasso o pietra, mensole decorate, nonché tutti gli elementi tradizionali della civiltà contadina, esterni ed interni all'edificio.

La viabilità privata di servizio agli insediamenti, potrà essere pavimentata con asfalto per il solo tratto di collegamento tra l'area cortiliva e la rete viaria principale.

La rimanente viabilità a servizio degli edifici, le aree cortilive, gli spazi di sosta dovranno prevedere una sistemazione a verde e/o pavimentazioni con materiale aventi caratteristiche di elevata permeabilità (es.: autobloccante, stabilizzato ovvero quelli tradizionali in cotto, ciotoli o pietra posati su sottofondi permeabili), in misura non inferiore al 60% della loro superficie complessiva.

Gli spazi di sosta esterni dovranno essere alberati e delimitati da siepe viva a meno che ciò non risulti espressamente in contrasto con i caratteri storico - testimoniali dell'insediamento.

La vegetazione da impiantare dovrà essere scelta fra le specie di tipo autoctono o comunque fra quelle storicamente presenti. In linea di massima le essenze arboreo - arbustive dovranno essere scelte fra le seguenti:

- Crataegus ss.pp. (Biancospino);
- Corylus avellana (Nocciolo);
- Cornus ss.pp. (Sanguinello);
- Prunus spinosa (Pruno);
- Carpinus betulus (Carpino);
- Acer campestre (Acer campestre);
- Populus nigra italica (Pioppo nero);
- Quercus robur (Rovere);
- Tilia cordata (Tiglio);
- Fraxinus excelsior (Frassino);
- Morus Alba (Gelso);
- Juglans regia. (Noce).

Le nuove recinzioni nelle zone agricole dovranno essere realizzate, a meno di comprovate esigenze, in rete metallica plastificata di colore verde affiancata da siepe viva.

Recinzioni realizzate secondo altre tipologie sono ammesse solamente nei casi in cui siano finalizzate al mantenimento o ricostituzione dei caratteri storico/insediativi dei luoghi; in tal caso, la richiesta dovrà risultare corredata da idonea documentazione comprovante la sussistenza delle condizioni sopra definite.

Sono altresì ammesse altre tipologie di recinzione qualora espressamente previste da normative e/o dispositivi legislativi attinenti alle varie funzioni insediabili.

28. TUTELA DEI MACERI, SIEPI E FILARI ARBOREI

Sono assoggettati a tutela in quanto elementi costitutivi del paesaggio agrario tipico le emergenze naturalistiche riportate in cartografia (elaborati C1 e C2) quali maceri, sistemi arborei lineari qualificanti il paesaggio agrario, siepi e filari arborei caratterizzanti il paesaggio agrario tipico.

La tutela dei maceri risulta estesa alle fasce di vegetazione ripariale ad essi limitrofe, in quanto costituenti parte di un sistema biotico proprio delle aree umide. I maceri non possono essere distrutti né alterati e la tutela è estesa ad un intorno di 20 m all'interno del quale non è consentito alcun intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica se non

direttamente connesso alla tutela, restauro e ripristino dell'ambiente naturale od alla creazione di percorsi pedonali/ciclabili finalizzati ad agevolare la pubblica fruizione.

Gli interventi su aree ed elementi individuati, dovranno tendere al mantenimento ed alla salvaguardia della loro integrità al fine di contribuire al mantenimento dei caratteri naturalistici e paesaggistico/ambientali propri dei luoghi.

L'ammissibilità degli interventi edilizi e/o di modifica dello stato dei luoghi, ivi compreso il rimodellamento del terreno, eventualmente previsti nelle adiacenze degli ambiti naturalistici individuati, è subordinata comunque alla dimostrazione della non interferenza con il sistema biologico/naturalistico e paesaggistico presente.

Non è consentita la rimozione o l'abbattimento degli elementi individuati in cartografia come " siepi e filari arborei caratterizzanti il paesaggio agrario tipico".

29. PERCORSI CICLABILI

I percorsi ciclabili extraurbani individuati negli elaborati C1 e C2 del PRG, in recepimento del Piano intercomunale delle piste ciclabili della Provincia di Modena, costituiscono il tracciato di riferimento per l'attuazione degli interventi finalizzati alla sistemazione/realizzazione di piste ciclabili in sede propria o in sede promiscua.

Tali interventi saranno definiti sulla base del progetto di attuazione di ciascun percorso esteso almeno a tutto il tratto di competenza comunale, facendo riferimento nella definizione delle soluzioni progettuali alle indicazioni del Piano provinciale.

In assenza del progetto di attuazione tutte le istanze di trasformazione edilizia/urbanistica che interessino tali tracciati potranno essere accolte, nel rispetto di eventuali altre più restrittive indicazioni di PRG, solo ove si dimostri:

- il mantenimento della continuità e integrità dei percorsi
- l'esistenza di soluzioni alternative migliorative.

A questo scopo è prescritta la presentazione di idonea documentazione tecnica di supporto all'istanza e l'acquisizione di parere preventivo ai sensi della L.R.33/90.

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART.22 ZONE DI RISPETTO STRADALE

Le zone di rispetto stradale sono le zone destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.

All'interno delle fasce di rispetto stradale, può essere consentita la realizzazione di recinzioni di rete metallica e/o siepe viva.

A titolo precario, può essere autorizzata in tali zone la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

Le zone di rispetto stradale destinate a verde pubblico non concorrono al raggiungimento della dotazione minima ed inderogabile delle aree per servizi pubblici relativa agli insediamenti residenziali di cui all'Art.46 punto c) L.R. 47/78 integrata.

In tali zone sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, attraverso l'applicazione delle prescrizioni normative definite al precedente Art. 19.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ove consentiti secondo disposti dell'Art.19, devono essere realizzati nelle parti non prospicienti il fronte stradale e nel rispetto delle distanze dalla strada previste in applicazione del nuovo codice della strada.

Le modifiche introdotte in fase di controdeduzioni sono evidenziate in grassetto e riguardano l'Art.19 punti 10 - 14 - 16 - 23 - 27 - 28