



COMUNE DI FOLIGNO

SETTORE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

Via Meneghini, 12

DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

CON LE MODIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO ACCOGLIMENTO ATTI DI
OSSERVAZIONE DEI PRIVATI, DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI REGIONALE E
DEL DECRETO DI APPROVAZIONE

ADOZIONE ATTO C.C. n. 237 del 17/11/94

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI ATTO C.C. n. 6 del 10/2/96

PARERE CONFERENZA DEI SERVIZI REGIONALE del 26/5/97

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI REGIONALI ATTO C.C. n. 115 del 27/5/97

APPROVAZIONE REGIONALE D.P.G.R. n. 386 del 22/7/1998

UFFICIO DEL PIANO			
REDAZIONE	Geom. Giuseppe LORENZETTI	Geol. Vincent OTTAVIANI	Geom. Ezio DIGNANI
	Geom. Angelo CONOCCHIA	Arch. Luciano PIERMARINI	
	Geom. Ivo CANFARINI	Geom. Stefania SIMONETTI	
			CONSULENTE Dott. Vittorio SEBASTIANI

EDITING	Geom. Giuseppe LORENZETTI
---------	---------------------------

IL COORDINATORE DELL'AREA	Dott. Arch. Alfiero MORETTI	DATA: agosto '99
---------------------------	-----------------------------	------------------

CAPO I
ZONE AGRICOLE

Articolo 1
NORME COMUNI

Le zone che per loro vocazione naturale sono destinate prevalentemente ad uso agricolo con riferimento al D.M. 2/4/68 sono individuate in cartografia con il simbolo "E" e le varie zone sono contraddistinte da un numero e/o sigla.

A) INTERVENTI CONSENTITI

Gli interventi edificatori ammessi sono indicati nella normativa delle singole zone mentre quelli consentiti e comuni a tutte le zone riguardano:

- a) la realizzazione di strade poderali e consorziali, arginature e opere di difesa idraulica in generale, ed altri interventi similari;
- b) la realizzazione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità quali cabine di trasformazione e distribuzione elettrica, telefonica e simili nonché quelle di decompressione del gas, per acquedotti e simili ad eccezione di quelli ricadenti nelle zone "E4" e nelle zone "E1 CAR". Per la realizzazione di tali impianti nelle aree di particolare interesse agricolo E1, dovrà esserne accertata la pubblica utilità, a prescindere dal soggetto realizzatore, e dovrà essere preliminarmente verificata la impossibilità di ricorrere a soluzioni localizzative alternative che non impegnino tali aree.
- c) le opere relative all'agriturismo nei limiti previsti e stabiliti dalle leggi vigenti;
- d) l'abbattimento di piante in funzione della conduzione del fondo o del ciclo produttivo delle stesse ad eccezione di quelle di cui alla L.R. 18/11/87, n° 49 e L.R. 4/4/90, n° 11 da autorizzare secondo le procedure vigenti al momento dell'istanza;
- e) la realizzazione di impianti a rete sia interrati che aerei. Tali impianti dovranno seguire, per quanto possibile, i confini e le testate dei campi al fine di arrecare il minor danno possibile sia all'attività agricola che all'ambiente ed al paesaggio; per la realizzazione di tali impianti nelle aree di particolare interesse agricolo E1, dovrà esserne accertata la pubblica utilità, a prescindere dal soggetto realizzatore, e dovrà essere preliminarmente verificata la impossibilità di ricorrere a soluzioni localizzative alternative che non impegnino tali aree;
- f) impianti tecnologici di modesta entità in generale necessari al disinquinamento idrico-atmosferico ad eccezione di quelli ricadenti nelle zone di tipo E4; per la realizzazione di tali impianti nelle aree di particolare interesse agricolo E1, dovrà esserne accertata la pubblica utilità, a prescindere dal

soggetto realizzatore, e dovrà essere preliminarmente verificata la impossibilità di ricorrere a soluzioni localizzative alternative che non impegnino tali aree;

- g) le attrezzature di tipo ludico sportive, da realizzare nelle aree di pertinenza delle attività agrituristiche ed extralberghiere, quali campi da bocce, piscine, campi da tennis, etc., purché di consistenza rapportata alla dimensione delle attività stesse, non costituiscano nuove volumetrie, non interferiscano con i caratteri storici degli edifici e si inseriscano armonicamente nell'ambiente; tali attrezzature non sono consentite nelle aree E4 boscate;
- h) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento e restauro, di ristrutturazione edilizia (come definiti dall'art.31 della L. n° 457/78) degli edifici esistenti fatto salvo quanto disposto al successivo art. 9.

Sono altresì consentiti nei fabbricati esistenti già destinati ad abitazione, fatto salvo quanto disposto al successivo art.9, gli interventi in ampliamento, anche in deroga all'indice di zona, previsti all'art.8 della L.R. n° 53/74. ² Il numero delle unità immobiliari preso in considerazione, ai soli fini della determinazione del volume totale consentito a fine intervento, sarà quello risultante al momento della entrata in vigore della L.R. 20/9/74, n° 53.

Sono consentiti anche gli ampliamenti dei fabbricati così come previsto dall'art.14 della citata L.R. n° 53/74 purché gli stessi avvengano nel retro del fabbricato fatto salvo quanto stabilito dai commi 2 bis e 2 ter del D.P.R. n° 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.

I suddetti ampliamenti non dovranno comportare altezze superiori a quelle dei fabbricati esistenti o di quelle stabilite per le singole zone E.

- i) la realizzazione di laghetti, con esclusione di quelli per la pesca sportiva che non siano pertinenti alle attività agrituristiche ed extralberghiere e nel rispetto di quanto previsto nell'atto di G.R. n. 1887 del 9/4/1997, (contenuti da argini o scavati sotto il piano di campagna). Nelle zone boscate (E4) sono consentiti ai soli fini antincendio mentre nella zona E1 CAR non sono consentiti;
- m) la ristrutturazione di immobili destinati ad abitazione o ad annessi agricoli oggetto di condono edilizio, ai sensi della L. n° 47/85 e/o della L. n° 724/94, con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni sanate anche quando queste risultino in contrasto con le presenti norme.
- n) attività di scavo e rinterro senza carattere di continuità e permanenza e senza alterazione dell'orografia del terreno con esclusione delle zone E1 UL - E1 CAR e quelle di interesse naturale. Tali attività saranno autorizzate nei modi e nelle forme previste dalla vigente legislazione, nel rispetto di quanto previsto nell'atto di G.R. n. 1887 del 9/4/1997 e dalla legge regionale n. 31/97, art. 34, e comunque previa stipula di atto d'obbligo per tempi e modalità di ripristino nonchè prestazione di idonee garanzie fideiussorie;

²Data di adozione del primo strumento urbanistico 25/6/60.

- o) la pratica sportiva, di tipo ludico amatoriale e/o competitiva, svolta in rapporto con la natura, mediante percorsi vita, percorsi di orientering, escursioni, passeggiate a cavallo e in bicicletta, trekking, pesca e pesca sportiva;
- p) il recupero ambientale di aree degradate ricadenti in zona agricola attraverso un insieme sistematico degli interventi di cui ai paragrafi precedenti previa presentazione ed approvazione di uno studio di fattibilità le cui previsioni dovranno essere conformi al dettato delle presenti norme.

In tutte le zone classificate "E" sono vietate lottizzazioni a qualsiasi scopo destinate fatte salve le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli.

B) PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Nei casi in cui la concessione edilizia sia subordinata all'approvazione - previo parere della Commissione Urbanistica - da parte della Giunta Regionale, o di Enti all'uopo delegati, di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) lo stesso deve contenere i seguenti elementi:

- a) documentazione relativa alla qualifica di proprietario del richiedente;
- b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola;
- c) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
- d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati storici a far data dal 3/4/73 ³ nonché certificati della Conservatoria RR.II. relativi ad eventuali vincoli derivanti da precedenti utilizzazioni edificatorie;
- e) planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi, riparto coltivale e infrastrutture di servizio, sistemazione di fossi e canali;
- f) elaborati grafici relativi ai fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensioni e destinazione d'uso;
- g) consistenza occupazionale dell'azienda con la indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sui fondi;
- h) relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la destinazione dei prodotti attuali e futuri e dalla quale si evinca l'incremento del reddito conseguente all'intervento in progetto;
- i) piano di esecuzione delle opere con indicati i tempi e le previsioni di spesa e di finanziamento;
- l) schema di convenzione con il quale vengono definiti modalità di attuazione e successione degli interventi nonché le sanzioni nel caso di attuazione in difformità e congrue garanzie finanziarie qualora necessarie.

Il Piano di Sviluppo Aziendale ha validità quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante sia in ordine alle previsioni di progetto che ai tempi di realizzazione delle

³Data di adozione della variante generale al P.R.G..

opere ed alla loro successione. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solamente in conformità al P.S.A. approvato. Qualora il concessionario dimostri che il P.S.A. non è stato attuato per motivi indipendenti dalla sua volontà il Comune può concedere un nuovo termine.

Eventuali varianti al P.S.A. possono essere approvate dalla Regione in base a motivate esigenze documentate, previo l'obbligatorio parere della Commissione Urbanistica.

E' comunque fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la presentazione del P.S.A. qualora lo ritenga opportuno.

Qualora il P.S.A. richiesto interessi interventi che ricadono al di fuori delle zone agricole pregiate lo stesso è approvato dalla Giunta Comunale previo parere della Commissione Urbanistica.

C) INDICE FONDIARIO

L'edificabilità è determinata in base all'indice fondiario previsto per ciascuna zona e/o destinazione d'uso.

La superficie cui applicare l'indice fondiario è costituita dalla "unità poderale" definita in appezzamenti di terreno contigui o funzionalmente unitari ai fini dello sfruttamento agricolo. Si considerano funzionalmente unitari gli appezzamenti di terreno ricadenti entro un cerchio del raggio di 2.000 m.

Per la determinazione del volume consentito devono essere computati i volumi relativi ai fabbricati esistenti che si mantengono in essere e devono essere escluse le aree vincolate successivamente al 3/4/73 ⁴ in dipendenza di interventi edificatori. La insussistenza di tale vincolo deve risultare da certificazione ipotecaria e/o da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Ai sensi della L.R. 18/12/87, n° 55 sono computati nel volume residenziale anche i locali siti al piano terra del corpo di fabbrica nel quale è ricompresa l'abitazione.

(La normativa riportata in questo paragrafo è integrata e modificata con le disposizioni della nuova legge regionale n. 31/97, art. 34, confermando le densità edilizie e le altezze massime di edificazione più restrittive previste dalla normativa medesima. (Norma prevista dal D.P.G.R. n. 386 del 22/7/1998))

D) DISTANZE

La distanza minima dai confini dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a m. 5,00.

La distanza minima tra fabbricati prospicienti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00 fatti salvi strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

⁴Data di adozione della variante generale al P.R.G..

Le distanze dalle strade dovranno rispettare quelle fissate dal Codice della Strada e Regolamento di Esecuzione.

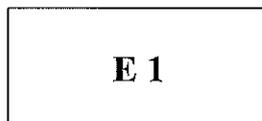
Le distanze suddette valgono salvo diversa disposizione di carattere igienico-sanitario.

Le distanze dalle linee ferroviarie ed impianti ferroviari sono disciplinate dalla legislazione vigente (D.P.R. 11/7/80 e D.M. 3/8/81).

Per i laghi ed i fiumi si applicano le disposizioni dell'art.7 delle N.A. del P.U.T. (rispettivamente m 100 e m 30) mentre per gli altri corsi d'acqua la distanza è fissata in m 10. La distanza viene valutata come stabilito al secondo comma dell'art.7 delle N.A. del P.U.T.; la norma non si applica alle opere aventi carattere idraulico e di regimentazione delle acque purché provviste dei necessari nulla-osta.

Articolo 2
ZONE "E1"

Sono le zone di particolare interesse agricolo di cui all'art.9 delle N.A. allegate alla L.R. n° 52/83 e successive modifiche ed integrazioni (P.U.T.). Sono contraddistinte in cartografia con la sottostante simbologia.



A) DESTINAZIONE

Nelle aree di particolare interesse agricolo gli interventi di tipo abitativo e produttivo sono consentiti soltanto a favore dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati, che esercitano a titolo principale attività agricola, ai sensi della L. 9/5/75, n° 153, o degli Enti pubblici, con riferimento alle attività aziendali di carattere agricolo. Gli interventi anzidetti sono altresì consentiti a persone giuridiche la cui posizione fiscale risulti conforme al disposto del primo comma dell'articolo 12 della L. 9/5/75, n° 153.

Gli interventi edificatori, ai soli fini produttivi, compresi gli annessi, sono altresì consentiti a soggetti singoli o associati nonché a persone giuridiche che non rivestano le qualifiche sopra indicate, previa approvazione da parte della Giunta Regionale o di Enti all'uopo delegati, di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art.1, lett. B).

B) INDICE FONDIARIO

L'indice fondiario di cui all'art.1 lett. C) è stabilito in mc/mq 0,0095 per le residenze e mc/mq 0,03 per annessi vari (stalle, porcilaie, ricoveri per attrezzi e macchine agricole) ed attività produttive legate esclusivamente all'attività propria del fondo agricolo. Gli annessi possono essere realizzati soltanto se l'azienda agricola abbia una superficie minima di ha 1 e l'annesso abbia una superficie coperta minima di mq. 50.

L'area su cui dovrà sorgere l'intervento non potrà avere dimensioni inferiori a mq. 3.000 e, inoltre, gli interventi edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare una concentrazione la più compatta possibile.

Per ogni azienda agricola e per ogni imprenditore agricolo a titolo principale, o figura ad esso assimilabile come sopra detto, può essere concessa la edificazione di una sola abitazione, e relative pertinenze, la quale non potrà superare il volume di mc. 900, comprese eventuali preesistenze, anche nel caso che la consistenza dell'azienda agricola consenta di realizzare un volume superiore.

C) ATTUAZIONE

- a) Mediante rilascio di singola concessione edilizia per coloro che rivestono la qualifica di cui al primo comma della precedente lettera A).
- b) - Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla approvazione, da parte della Giunta Regionale, di un P.S.A. per coloro che non rivestono le qualifiche suddette.

Nel caso di cui al punto a) il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di edifici consentiti è soggetta ad un preventivo atto d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario richiedente:

- 1) vincola il proprio terreno alla inedificabilità, in quanto la cubatura realizzabile su quei terreni è stata già usufruita; il vincolo permane fino a quando le aree conservino la destinazione urbanistica di tipo agricolo;
- 2) si impegna ad usare in proprio l'abitazione che verrà costruita e a non venderla o affittarla se non per cause di forza maggiore riconosciute tali dalla Giunta Comunale quali fallimento, trasferimento di residenza, impossibilità di gestione, etc.;
- 3) si obbliga a vendere o dare in locazione o in uso, in caso di forza maggiore, sia gli edifici residenziali che gli annessi nonché quelli per le attività produttive, a soggetti che rivestano la qualifica di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati;
- 4) riconosce l'applicabilità di una sanzione, in caso di inosservanza dei contenuti dell'atto d'obbligo, di entità pari a quella stabilita dall'art.11 della L. n° 47/85.

Gli obblighi di cui sopra, ad eccezione di quello relativo al punto n. 1, vengono meno a seguito di successione o decorso il termine di dieci anni dalla stipula.

D) ALTEZZE MASSIME

Per i fabbricati di abitazione, per gli annessi e per le attività produttive l'altezza massima a valle non potrà superare i m. 6,50. La norma non si applica per gli impianti tecnologici strettamente necessari al tipo di manufatto. Comunque, l'altezza di tali impianti tecnologici non potrà superare i m. 10,00.

E) DISTANZE

Si applicano le disposizioni di cui all'art.1, lett.D).

F) SERRE

In tali zone è ammessa, con le modalità e procedure ed ai soggetti indicati in precedenza, la realizzazione di serre (per fiori, ortaggi, vivai, etc.) con strutture mobili o in precario (chiusura delle stesse con tendoni in plastica od altro materiale trasparente facilmente rimovibile) la cui utilizzazione sia limitata ad alcuni periodi dell'anno oppure con strutture fisse.

Mentre per le prime (quelle in precario) non vengono stabilite particolari normative per le seconde, cioè quelle con strutture fisse, le stesse debbono rispettare la normativa che segue.

ATTUAZIONE

Mediante rilascio di concessione edilizia con le modalità previste per tali zone.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Struttura portante metallica o prefabbricata con chiusura eseguita esclusivamente con materiale trasparente (vetro, vetroresina, plexiglas, etc.). Il manufatto dovrà essere realizzato in maniera da non creare impatti negativi nell'ambiente circostante.

RAPPORTO DI COPERTURA E ALTEZZA MASSIMA

Per fondi la cui superficie totale in proprietà del richiedente non superi i mq.5.000 il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non potrà essere superiore a 0,50.

Per fondi la cui superficie totale in proprietà del richiedente sia compresa tra mq.5.001 e mq. 10.000 il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non potrà essere superiore a 0,40.

Per fondi la cui superficie totale in proprietà del richiedente sia compresa tra mq.10.001 e mq.20.000 il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non potrà essere superiore a 0,30.

Non sono ammessi interventi che comportino una superficie coperta superiore a mq.6.000 per insediamento.

L'altezza massima a valle non potrà essere superiore a m.3,50.

DISTANZE

Per quanto attiene le distanze valgono le normative di zona.

Articolo 3
ZONE "E1 UL"

Sono le zone di particolare interesse agricolo di cui all'art. 9 delle N.A. allegate alla L.R. n° 52/83 e successive modifiche ed integrazioni (P.U.T.) coperte da oliveti. Sono contraddistinte in cartografia con la sottostante simbologia.

E1 UL

A) DESTINAZIONE

Si applicano le disposizioni di cui all'art.2, lett.A).

B) INDICE FONDIARIO

L'indice fondiario di cui all'art.1, lett. C) è stabilito in mc/mq 0,008 per le residenze e mc/mq 0,02 per annessi vari (stalle, porcilaie, ricoveri per attrezzi e macchine agricole) ed attività produttive connesse e/o funzionali all'agricoltura. *(Le attività produttive consentite debbono essere legate esclusivamente all'attività propria del fondo agricolo, come previsto dalla norma di prima adozione della variante, in quanto attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli extra aziendali dovranno trovare collocazione in apposita zona di tipo produttivo D o E5. (Norma prevista dal D.P.G.R. n. 386 del 22/7/1998))*

Per ogni azienda agricola e per ogni imprenditore agricolo a titolo principale, o figura ad esso assimilabile, può essere concessa la edificazione di una sola abitazione, e relative pertinenze, la quale non potrà superare il volume di mc. 900, comprese eventuali preesistenze, anche nel caso che la consistenza dell'azienda agricola consenta di realizzare un volume superiore.

Gli annessi per il ricovero di attrezzi e macchine dovranno essere realizzati, quando lo permetta l'andamento orografico del terreno, seminterrati al fine di mimetizzare il più possibile la costruzione utilizzando materiali usuali del contesto ambientale.

C) ATTUAZIONE

Si applicano le disposizioni di cui all'art.2, lettera C).

D) ALTEZZE MASSIME

Per i fabbricati di abitazione l'altezza massima a valle non potrà superare i m. 6,00 mentre per gli annessi e per le attività produttive questa non potrà superare i m. 4,00 a valle esclusi gli impianti tecnologici strettamente necessari al tipo di manufatto.

E) DISTANZE

Si applicano le disposizioni di cui all'art.1, lett.D).

Articolo 4
ZONE "E1 CAR"

Sono le zone di particolare interesse agricolo di cui all'art.9 delle N.A. allegate alla L.R. n° 52/83 e successive modifiche ed integrazioni (P.U.T.) aventi elevato valore dal punto di vista naturalistico-ambientale ed idrogeologico.

Interessano i piani carsici dell'area di Colfiorito-Annifo e sono contraddistinte in cartografia con la sottostante simbologia.

E1 CAR

A) DESTINAZIONE

In tali zone non sono consentiti nuovi interventi edilizi di tipo abitativo e produttivo, compresi gli annessi rurali per rimessa attrezzi e macchinari.

B) INDICE FONDIARIO

L'indice fondiario di cui all'art.1, lett.C) è utilizzabile in aree agricole contermini, nel rispetto di quanto disposto dall'art.2, lett. B), ed è stabilito in mc/mq 0,008 per le residenze e in mc/mq 0,001 per annessi vari (ricovero per attrezzi e macchine agricole) ed attività produttive legate esclusivamente all'attività propria del fondo agricolo.

Ai fini della tutela idrogeologica sono vietati:

- la realizzazione di discariche di R.S.U. e di inerti;
- l'apertura di nuove cave;
- la realizzazione di laghetti e invasi artificiali;
- la realizzazione di pozzi per acqua spinti sino alla intercettazione del substrato litico, al di sotto dei depositi alluvionali presenti nei piani carsici e di quelli per i quali si ravvisino rischi per la circolazione idrica sotterranea;
- la fertirrigazione a servizio di allevamenti suinicoli;
- l'infossamento di bestiame da abbattere in caso di epidemie o deceduto per altre ragioni;
- l'utilizzazione di fertilizzanti in misura maggiore rispetto ai quantitativi necessari allo sviluppo delle specie colturali impiantate.

- Ai fini della tutela naturalistico-ambientale dell'area è altresì vietato:
- modificare attraverso scavi e/o riporti lo stato dei luoghi;
- impiantare alberature, colture arboree e siepi di specie non autoctone e non compatibili con le essenze vegetali dell'area;
- qualsiasi altro intervento che possa alterare il carattere paesaggistico dell'area.

Articolo 5
ZONE "E2"

Sono le zone agricole contraddistinte in cartografia con la sottostante simbologia.

E 2

A) DESTINAZIONE

In dette zone sono ammesse nuove costruzioni ad uso abitativo, annessi rurali ed attività produttive legate alla sola produzione del fondo anche a coloro che non rivestono la qualifica di imprenditore a titolo principale o coltivatore diretto.

B) INDICE FONDIARIO

L'indice fondiario di cui all'art.1, lett. C) è stabilito in mc/mq 0,008 per le residenze e mc/mq 0,02 per annessi vari (stalle, porcilaie, ricoveri per attrezzi e macchine agricole) ed attività produttive connesse e/o funzionali all'agricoltura. *(Le attività produttive consentite debbono essere legate esclusivamente all'attività propria del fondo agricolo, come previsto dalla norma di prima adozione della variante, in quanto attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli extra aziendali dovranno trovare collocazione in apposita zona di tipo produttivo D o E5. (Norma prevista dal D.P.G.R. n. 386 del 22/7/1998))*

Gli annessi rustici e gli edifici per le attività produttive possono essere realizzati soltanto se l'azienda agricola abbia una superficie minima di ha 2 e l'annesso abbia una superficie coperta minima di mq 50.

C) ATTUAZIONE

Mediante rilascio di singola concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di qualsiasi edificio (destinato alla residenza o non) è soggetta ad un preventivo atto d'obbligo con il quale il proprietario richiedente vincola il proprio terreno alla inedificabilità, in quanto la cubatura realizzabile in quei terreni è stata già utilizzata; il vincolo permane fino a quando le aree conservino la destinazione urbanistica di tipo agricolo.

D) ALTEZZA MASSIMA

Per i fabbricati di abitazione, per gli annessi e per le attività produttive l'altezza massima a valle non potrà superare i m. 6,50. La norma non si applica per gli impianti tecnologici strettamente necessari al tipo di manufatto. Comunque, l'altezza di tali impianti tecnologici non potrà superare i m. 10,00.

E) DISTANZE

Si applicano le disposizioni di cui all'art.1, lett.D).

Articolo 6
ZONE "E3"

Sono le zone agricole di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art.6 delle N.A. allegate alla L.R. n° 52/83 e successive modifiche ed integrazioni (P.U.T.). Sono contraddistinte in cartografia con la sottostante simbologia.

E 3

A) DESTINAZIONE

In dette zone sono ammesse nuove costruzioni anche ad uso abitativo, annessi rurali ed attività produttive legate alla sola produzione del fondo anche a coloro che non rivestono la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o di coltivatore diretto. Le tipologie edilizie ed i materiali, di norma, non dovranno discostarsi da quelli usuali del contesto ambientale.

B) INDICE FONDIARIO

L'indice fondiario di cui all'art.1, lett. C) è stabilito in mc/mq 0,005 per le abitazioni e mc/mq 0,02 per annessi vari (stalle, porcilaie, ricoveri per attrezzi e macchine agricole) ed attività produttive *connesse e/o funzionali all'agricoltura. (Le attività produttive consentite debbono essere legate esclusivamente all'attività propria del fondo agricolo, come previsto dalla norma di prima adozione della variante, in quanto attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli extra aziendali dovranno trovare collocazione in apposita zona di tipo produttivo D o E5. (Norma prevista dal D.P.G.R. n. 386 del 22/7/1998))*

Gli annessi agricoli e quelli per le attività produttive possono essere realizzati soltanto se l'unità poderale abbia una superficie minima di ha 3 e l'annesso abbia una superficie coperta minima di mq 50.

Per ogni azienda agricola e per ogni imprenditore agricolo a titolo principale, o figura ad esso assimilabile, può essere concessa la edificazione di una sola abitazione, e relative pertinenze, la quale non potrà superare il volume di mc. 900, comprese eventuali preesistenze, anche nel caso che la consistenza dell'azienda agricola consenta di realizzare un volume superiore.

C) ATTUAZIONE

Mediante rilascio di singola concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di qualsiasi edificio (destinato alla residenza o non) è soggetta ad un preventivo atto d'obbligo con il quale il proprietario richiedente vincola il proprio terreno alla inedificabilità, in quanto la cubatura realizzabile in quei terreni è stata già utilizzata; il vincolo permane fino a quando le aree conservino la destinazione urbanistica di tipo agricolo.

D) ALTEZZE MASSIME

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i m.4,50 a valle.

E) DISTANZE

Si applicano le disposizioni di cui all'art.1, lett.D).

Articolo 7
ZONE "E4"

Sono le zone boschive di cui all'art.11 delle N.A. allegate alla L.R. n° 52/83 e successive modifiche ed integrazioni (P.U.T.). Sono contraddistinte in cartografia con la sottostante simbologia.

E 4

A) DESTINAZIONE

Nella aree investite a bosco ed in quelle in cui il bosco è stato totalmente o parzialmente distrutto da incendi è vietato ogni intervento a carattere edificatorio, fatta eccezione per quelli destinati al recupero del patrimonio edilizio esistente o diretti alla realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo.

Nelle aree boschive ricadenti nella Riserva Naturale di Sassovivo e Pale, fino all'approvazione del P.P.E., è vietata qualsiasi attività edificatoria, anche quella relativa alla silvicoltura, ad eccezione di quella di cui all'art.1, lett.A), punto h).

Nelle aree boschive ricadenti nelle zone Rn sono ammessi solo gli interventi tendenti alla conservazione, tutela e potenziamento del bosco quali tagli spartifuoco, ripulitura del sottobosco, legnatico, etc..

B) ATTUAZIONE

Mediante rilascio di singola concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di qualsiasi edificio consentito è soggetta ad un preventivo atto d'obbligo con il quale il proprietario richiedente vincola il proprio terreno alla inedificabilità, in quanto la cubatura realizzabile in quei terreni è stata già utilizzata; il vincolo permane fino a quando le aree conservino la destinazione urbanistica di tipo agricolo.

C) INDICE FONDIARIO

L'indice fondiario di cui all'art.1, lett. C) è stabilito in mc/mq 0,003 per gli interventi consentiti.

D) ALTEZZE MASSIME

Non sono ammesse altezze superiori a quelle esistenti e comunque non superiori a m. 6,50 a valle.

E) DISTANZE

Si applicano le disposizioni di cui all'art.1, lett.D).

Articolo 8
ZONE "E5"

Sono le zone agricole contraddistinte in cartografia con la sottostante simbologia.

E 5

A) DESTINAZIONE

In tali zone possono essere realizzate costruzioni per allevamenti di tipo aziendale o industrializzato e attività connesse nonché per la trasformazione di prodotti agricoli. Possono essere altresì utilizzate per la realizzazione di annessi rurali per quei soggetti impossibilitati a realizzarli per vincoli di P.R.G. e/o per concentrare attività di tipo agricolo non compatibili con la residenza.

B) ATTUAZIONE

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato, per i nuovi insediamenti, all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno strumento urbanistico attuativo che dovrà tener conto del rispetto delle norme igienico-sanitarie ed ambientali, con soluzioni progettuali dei problemi di inquinamento di carattere ecologico, di tutela ambientale dei corsi d'acqua, delle falde sotterranee nonché dei tempi di attuazione.

Gli insediamenti esistenti possono conservare le destinazioni d'uso attuali o previste da strumenti attuativi vigenti ovvero essere utilizzati a fini agrituristici. L'edificazione e/o la ristrutturazione potranno avvenire per intervento edilizio diretto e nel rispetto degli indici di cui alla successiva lettera C) o degli strumenti attuativi vigenti. La riconversione degli insediamenti esistenti potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma.

C) RAPPORTO DI COPERTURA

La Superficie Coperta (S.C.) non dovrà essere superiore al 40% della superficie territoriale (S.T.).

In tale rapporto sono comprese tutte le edificazioni anche preesistenti con qualsiasi destinazione ed utilizzazione. Sono escluse, soltanto, le superfici occupate da impianti tecnologici.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio destinato al servizio di custodia per un volume massimo di mc. 500 quando l'insediamento, per le sue dimensioni e caratteristiche, ne giustifichi la necessità; tale verifica deve essere effettuata in sede di approvazione dello strumento attuativo.

D) ALTEZZE MASSIME

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i m. 6,50 a valle esclusi i volumi tecnologici.

E) DISTANZE

Si applicano le disposizioni di cui all'art.1, lett.D).

F) STANDARDS

Le aree libere possono essere utilizzate per attività connesse all'insediamento e dovranno essere piantate con alberi di alto fusto, di essenze autoctone; potranno inoltre essere utilizzate per sedi stradali e parcheggi privati; questi ultimi dovranno interessare una superficie non inferiore al 6% di quella territoriale.

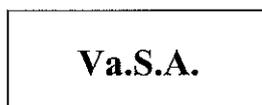
**CENSIMENTO EDIFICI DI VALORE
STORICO/ARCHITETTONICO/AMBIENTALE/TIPOLOGICO**

Nelle zone agricole "E" si è proceduto al censimento degli edifici di valore storico-architettonico-ambientale di cui all'art.6 della L.R. n° 53/74 e delle aree di pertinenza; gli stessi sono riportati nella cartografia di P.R.G. secondo quattro classificazioni per ciascuna delle quali si indicano gli interventi ammissibili.

I complessi edilizi suddetti sono individuati come "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. n° 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

1) EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

Sono contraddistinti in cartografia con la sottostante simbologia



e sono quelli che avendo particolare valore storico, architettonico ed artistico caratterizzano l'ambiente paesaggistico rurale.

In questi edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L. n° 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno dell'area perimetrata come pertinenza e che costituisce entità ambientale da salvaguardare, non è consentita alcuna nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, per pari volume, di accessori non appartenenti al nucleo e sistema originario.

Le aree scoperte ricomprese nell'entità ambientale perimetrata non possono essere modificate nell'uso culturale.

2) EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO

Sono contraddistinti in cartografia con la sottostante simbologia



e sono quelli che presentano elementi di particolare valore architettonico.

In questi edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L. n° 457/78 e successive modifiche ed integrazioni. E' altresì consentita la

ristrutturazione edilizia limitatamente alle porzioni fatiscenti degli immobili a condizione che non siano alterati i caratteri architettonici e tipologici del complesso edilizio originario.

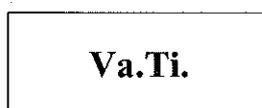
Non è consentito l'ampliamento dell'edificio originario ai sensi della L.R. n° 53/74 o in base all'indice fondiario, né la sua demolizione e ricostruzione.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, per pari volume, di accessori non appartenenti al nucleo e sistema originario.

All'interno dell'area perimetrata come pertinenza e che costituisce entità ambientale da salvaguardare, non è consentita alcuna nuova edificazione ma solamente la ristrutturazione o il riutilizzo degli accessori esistenti.

3) EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO

Sono contraddistinti in cartografia con la sottostante simbologia



in quanto, pur non presentando elementi architettonici di rilievo, costituiscono - sia per volumi che per composizione e materiali - manufatti edilizi caratteristici della tipologia rurale della zona.

In questi edifici sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.31 della L. n° 457/78 e successive modifiche ed integrazioni. E' consentito l'ampliamento, sia ai sensi dell'art.8 della L.R. n° 53/74 che in base all'indice fondiario, a condizione che venga realizzato non alterando le caratteristiche tipologiche del nucleo originario.

Non è ammessa la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio principale.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, per pari volume, di accessori non appartenenti al nucleo e sistema originario.

4) BENI CULTURALI SPARSI

Si è proceduto altresì al censimento di beni culturali sparsi nel territorio quali case torre, colombare, castelli, rocche, torri di avvistamento, abbazie, conventi, pievi, chiese, santuari e cappelle.

Sui beni culturali sparsi nel territorio sono ammissibili soltanto interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L. n° 457/78. *

ATTIVITA' RICETTIVA EXTRA-ALBERGHIERA

Nelle zone agricole "E" oltre agli interventi previsti in precedenza è ammesso, ai sensi della L.R. 18/12/87, n° 55 il riutilizzo degli immobili rurali (33) esistenti per le seguenti destinazioni di carattere turistico-ricettivo extra-alberghiere di cui alla L.R. 14/3/94, n° 8:

- a) country houses;
- b) case e appartamenti per vacanze o affittacamere.

Le destinazioni extra-alberghiere non sono a carattere prescrittivo; gli edifici interessati possono essere oggetto di interventi anche mantenendo l'attuale destinazione d'uso.

1) COUNTRY HOUSES

Negli edifici di valore storico-architettonico-ambientale di cui all'art.9 punto 1) contraddistinti in cartografia con la sigla CH è ammessa la realizzazione di "country houses".

Gli interventi ammessi sono quelli già indicati per gli edifici di valore storico-architettonico-ambientale.

La destinazione in oggetto è ritenuta ammissibile esclusivamente per gli edifici già destinati ad abitazione al 23/12/87.⁵

Gli accessori esistenti possono essere esclusivamente destinati a pertinenze della country house.

All'interno dell'entità ambientale, perimetrata in cartografia, non possono essere realizzati nuovi volumi. E' ammissibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, a servizio della struttura, che non alterino l'ambiente agricolo esistente e di dimensioni rapportate alla consistenza dell'insediamento.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata che deve essere esteso a tutta l'entità ambientale perimetrata in cartografia.

Tale strumento deve indicare la categoria di intervento per la sistemazione degli edifici, l'organizzazione delle aree scoperte e l'inserimento di attrezzature sportive e ricreative, parcheggi e nuove alberature.

La convenzione che disciplinerà l'attuazione dovrà prevedere che per dieci anni dalla stipula le country houses non possono essere utilizzate come abitazioni permanenti; il mancato rispetto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al secondo comma dell'art. 9 della L. n° 47/85.

2) CASE APPARTAMENTI PER VACANZE O AFFITTACAMERE

Negli edifici di valore storico architettonico ambientale (Va.S.A.) di cui all'art.9, punto 1, per i quali non è consentita la realizzazione di country houses, nonché in quelli di valore architettonico (V.A.)

⁵ *Data di pubblicazione sul B.U.R. della L.R. n° 55/87.*

di cui all'art.9, punto 2, nei beni culturali sparsi quali case torri, castelli, rocche, torri di avvistamento di cui all'art.9, punto 4, è ammessa la realizzazione di case appartamenti per vacanze o affittacamere.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli già indicati in precedenza all'art.9 per gli edifici rurali e per i beni culturali sparsi.

La destinazione d'uso di cui ai commi precedenti è ritenuta ammissibile per gli:

- 1) edifici già destinati ad abitazione;
- 2) beni culturali sparsi, anche non destinati ad abitazione, purché aventi le caratteristiche storico-architettoniche di pregio, di cui all'art. 6 della L.R. n° 53/74.

All'interno delle aree di pertinenza, quando perimetrata in cartografia, non possono essere realizzati nuovi volumi; è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative, a servizio della struttura, (oss. reg.) purché non in contrasto con il carattere con il carattere del complesso rurale e di dimensioni rapportate alla consistenza dell'insediamento.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata che deve essere esteso a tutta l'area di pertinenza dell'immobile, fatta eccezione per la destinazione ad affittacamere.

Lo strumento attuativo deve indicare la categoria di intervento per la sistemazione degli edifici, l'organizzazione delle aree scoperte e l'inserimento di attrezzature sportive e ricreative, parcheggi e nuove alberature.

L'intervento è altresì soggetto alla stipula di una convenzione con la quale il contraente si obbliga a non utilizzare per dieci anni il complesso rurale come abitazione permanente; il mancato rispetto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al secondo comma dell'art.9 della L. n° 47/85.

Il progetto esecutivo dovrà altresì dimostrare il rispetto delle normative tecniche di cui alla L.R. n° 8/94 e successive modificazioni nonché tabelle allegate.

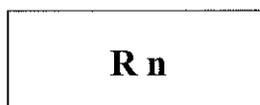
CAPO II
ZONE DI INTERESSE NATURALE

Articolo 11
ZONE DI INTERESSE NATURALE

Sono le zone che rivestono particolare interesse sotto il profilo naturalistico e ambientale; sono individuate e cartografate la zona di Sassovivo e Pale come Riserva Naturale (Rn) e una zona di Colfiorito come Area Naturale Protetta (ANP).

A) ZONA DI RISERVA NATURALE

E' la zona di riserva naturale di Sassovivo - Pale contraddistinta in cartografia con la sottostante simbologia.



Fino all'approvazione del P.P.E. di iniziativa comunale, in questa zona dove ancora l'ambiente conserva tutta la sua naturale integrità è vietata qualsiasi attività mineraria, di scavo, di rinterro, di estrazione materiali, di sondaggio, di terrazzamento, di costruzione di qualsiasi genere, per allargamenti e/o rettifiche di strade e sentieri esistenti, per la realizzazione di nuove strade ed ogni altro intervento che possa in qualsiasi modo alterare l'attuale integrità della zona compresa la trasformazione delle esistenti coltivazioni agricole.

In sede di P.P.E. potranno essere previste strutture fisse o temporanee a servizio e supporto dell'area di riserva naturale le quali non potranno avere altezza superiore a m. 4,00 e con volumetria complessiva massima di mc.5.000.

Con lo stesso P.P.E. verrà disciplinato l'insediamento della "Sorgente di Sassovivo" e relative pertinenze ivi inclusi alloggi di custodia, servizio, etc.; a tal fine è consentito un incremento del 30% delle volumetrie esistenti.

Agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art.1, lett.A), punto h).

Fino all'approvazione del P.P.E. nelle aree boschive ricadenti in tali zone è vietata qualsiasi attività edificatoria, anche quella relativa alla silvicoltura, ad eccezione di quella di cui all'art.1, lett.A), punto h).

Sono ammessi tutti quegli interventi tendenti alla conservazione, tutela e potenziamento del bosco quali tagli spartifuoco, ripulitura del sottobosco, legnatico, etc..

Fino all'approvazione del P.P.E. sono fatte salve le previsioni del vigente P.R.G. relative agli azzonamenti di tipo A - B - C - D - F.

B) AREA NATURALE PROTETTA REGIONALE DI COLFIORITO

E' la zona contraddistinta in cartografia con la sottostante simbologia.



Gli interventi all'interno dell'Area Naturale Protetta Regionale di Colfiorito sono disciplinati dal Piano dell'Area Naturale Protetta, dal Piano Pluriennale Economico - Sociale e dal Regolamento dell'Area Naturale Protetta ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 della L.R. n° 9/95.

Fino all'approvazione da parte degli organi competenti del Piano dell'Area Naturale Protetta di cui all'art.12 della L.R. n° 9/95, sono consentiti solo gli interventi che non alterino l'equilibrio naturale esistente e quelli ricompresi in piani pubblici di settore o di area, purché siano supportati da analisi di compatibilità ambientale e gli stessi vengano autorizzati con le procedure di cui all'art. 7 della L. 26/9/39, n° 1497 e successive modifiche e integrazioni.

Agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art.1, lett. A), punto h).

Sono ammessi tutti quegli interventi tendenti alla conservazione, tutela e potenziamento del bosco quali tagli spartifuoco, ripulitura del sottobosco, legnatico etc..

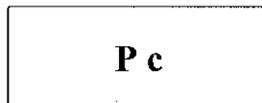
Fino all'approvazione del piano dell'Area Naturale Protetta sono fatte salve le previsioni del vigente P.R.G. relative agli azzonamenti di tipo A - B -C -D -F -E5 (vds art.8) ricompresi nel perimetro di tale zona.

CAPO III
VINCOLI - NORME FINALI

Articolo 12

ZONA PER LA PROTEZIONE CIVILE

Tale zona sarà utilizzata in casi di pubbliche calamità o per eventi di carattere straordinario. E' contraddistinta in cartografia con la sottostante simbologia.



A) DESTINAZIONE

Deposito per baracche ed altre attrezzature necessarie per fare fronte a pubbliche calamità ed atte, in periodi di emergenza, ad accogliere villaggi di baracche, tendopoli e qualsiasi altra attrezzatura.

B) ATTUAZIONE

Mediante rilascio di concessioni edilizie relative alle urbanizzazioni ed infrastrutture permanenti.

C) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria è quello necessario a fare fronte alle effettive necessità.

D) ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima delle infrastrutture permanenti non potrà superare i m 6,00 a valle.

E) DISTANZE

La distanza minima delle infrastrutture fisse dai confini dovrà essere uguale o superiore a m 5,00.

Articolo 13

VINCOLI

Le aree di rispetto cimiteriali, di protezione ai nastri stradali, di servitù per elettrodotti, acquedotti, metanodotti, le aree soggette a vincolo ambientale, archeologico, idrogeologico sono regolate dalle leggi e dei regolamenti in vigore e di futura emanazione.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, espressamente perimetrata in cartografia, non è consentito, ai sensi dell'art.358 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/7/34,n° 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti. L'indice fondiario delle aree ricomprese in tali fasce è utilizzabile nelle aree contermini della stessa proprietà. E' ammessa la posa in loco di manufatti adibiti a chioschi per la vendita di fiori previa stipula di atto di sottomissione con il quale il concessionario si impegna a rimuovere in qualsiasi momento il chiosco, su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza richiedere indennizzo alcuno.

All'interno delle fasce di rispetto stradale possono essere realizzati ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico di cicli, ciclomotori e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio contigue ad insediamenti a servizio della strada.

Lungo il tracciato della nuova S.S. 77, riportato sulle cartografie, fino all'approvazione del progetto esecutivo, è vietata ogni forma di edificazione ed ogni movimento di terra a distanza inferiore a ml. 60 dall'asse stradale.

Articolo 14

NORME FINALI E TRANSITORIE

Nel caso di discordanza tra la cartografia relativa alle zone extra urbane e quella delle aree urbane o edificabili quest'ultima ha la prevalenza fatta eccezione per le zone CT di Colfiorito e S. Lorenzo Vecchio.

Le concessioni o autorizzazioni non conformi alle presenti norme già rilasciate alla data di entrata in vigore sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dal loro inizio. Decorso tale termine si verifica la decadenza d'ufficio.

Le domande di concessione o di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme e per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base alle presenti norme e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

All'entrata in vigore delle presenti norme sono abrogate le precedenti con riferimento a:

- articolo 28 (Zone di vincolo speciale) limitatamente al secondo comma;
- articolo 42 (Zone agricole);
- articolo 50 (Disposizioni finali e transitorie) fatta eccezione per il primo comma e gli ultimi tre commi.

Si intende altresì abrogata qualsiasi norma o disposizione regolamentare, anche se compresa in regolamenti in vigore, che sia incompatibile con le disposizioni delle presenti norme.⁶

⁶il 22 luglio 1998