

ELABORATO "B"

AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA DGR N. 620 DEL 29.12.2010
E DELLA RETTIFICA DELLA RICOGNIZIONE E GRAFICIZZAZIONE
DEL VINCOLO PAESISTICO DELLE FASCE DI PROTEZIONE DEI
CORSI D'ACQUA DI CUI ALLA TAVOLA B DEL PTPR CON
DELIBERA REGIONALE „PROT 26276 DEL 21.02.2011



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO FRANCESCO BIGIOTTI

IL PROGETTISTA ING. ALVARO BAFFO



nuovo PUCG
REGIONE LAZIO
COMUNE DI BAGNOREGIO DI VITERBO



**ELENCO DEGLI ARTICOLI FACENTI PARTE DELLE PRESENTI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Art. 1 ELABORATI DI PIANO
- Art. 2 PIANIFICAZIONE URBANISTICA
- Art. 3 CONTENUTI E DISPOSIZIONI STRUTTURALI
- Art. 4 CONTENUTI E DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE
- Art. 5 EFFICACIA DEL P.U.C.G.
- Art. 6 MISURE DI SALVAGUARDIA
- Art. 7 AGGIORNAMENTO E VARIAZIONE DEL P.U.C.G.
- Art. 8 AUTORIZZAZIONI E TRASFORMAZIONI
- Art. 9 EFFICACIA ED APPLICAZIONE DELLE NORME VIGENTI IN MATERIA DI URBANISTICA ED EDILIZIA
- Art. 10 MODALITA' DI ATTUAZIONE
- Art. 11 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E LORO CODIFICA GRAFICA
- Art. 12 AMBITI FUNZIONALI DI SVILUPPO
- Art. 13 DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE
- Art. 14 ORGANIGRAMMA DEL PUCG

SISTEMA DELLA RESIDENZA

- Art. 15 ZONE A_CONSERVAZIONE E RISANAMENTO_CENTRI ANTICHI E CENTRI ABITATI CONSOLIDATI CON TENDENZA AI SERVIZI E AL TURISMO STORICO-CULTURALE
- Art. 16 ZONE B_SATURAZIONE_CITTA' IN VIA DI DEFINIZIONE E COMPLETAMENTO
- Art. 17 ZONE C_ESPANSIONE_ NUOVE CAPACITÀ INSEDIATIVE, RICUCITURA E ASSESTAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE_INSEDIAMENTI A CARATTERE ECONOMICO E POPOLARE_QUARTIERE CON PARCO URBANO

SISTEMA DELL'INDUSTRIA E DELL'ARTIGIANATO

- Art. 18 ZONA D1_INDUSTRIA_AREA PRODUTTIVA CAPRACCIA
- Art. 19 ZONA D2_ARTIGIANALE MISTA_AREE PRODUTTIVE URBANE
- Art. 20 ZONA D3_AREE PRODUTTIVE ESTRATTIVE
- Art. 21 ZONA D4_ARTIGIANATO LOCALE E ANTICHE FORNACI
- Art. 22 ZONA D5_IMPIANTI DI EROGAZIONE CARBURANTE

SISTEMA TERZIARIO DIREZIONALE COMMERCIALE

- Art. 23 ZONA G1_AREE COMMERCIALI
- Art. 24 ZONA G2_ATTREZZATURE ALBERGHIERE
- Art. 25 ZONA G3_CENTRI TURISTICO-PRODUTTIVI E DI SERVIZIO
- Art. 26 ZONA G4_CENTRO DI ACCOGLIENZA TURISTICA

SISTEMA DEI SERVIZI

- Art. 27 ZONA F1_ATTREZZATURE PUBBLICHE
- Art. || ZONA F2_ATTREZZATURE PRIVATE
- Art. || ZONA F3_AREE PER L'ISTRUZIONE
- Art. || ZONA F4_ATTREZZATURE CULTURALI
- Art. || ZONA F5_ATTREZZATURE SANITARIE
- Art. || ZONA F6_ATTREZZATURE SOCIALI
- Art. 28 ZONA F7_ATTREZZATURE PER LE TELECOMUNICAZIONI
- Art. 29 ZONA F8_STAZIONI E NODI DI SCAMBIO
- Art. 30 ZONA F9_AREE CIMITERIALI
- Art. 31 ZONA F10_AREE A PARCHEGGIO

SISTEMA DEL VERDE

- Art. 32 ZONA G_F11_VERDE PRIVATO
- Art. 33 ZONA H_F12_VERDE PUBBLICO_ATTREZZATURE PER IL GIOCO E LO SPORT
- Art. 34 ZONA Eb_AREE BOSCADE

SISTEMA DELL'AGRICOLTURA

- Art. 35 ZONA Em_SOTTOZONA AGRICOLA MONTERADO
- Art. 36 ZONA Ev_SOTTOZONA AGRICOLA VALLI
- Art. 37 ZONA Ecc_ SOTTOZONA AGRICOLA CASTEL CELLESI

DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 38 AREE GRAVATE DA USO CIVICO
- Art. 39 FASCIA DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA
- Art. 40 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO
- Art. 41 NORME FINALI
- Art. 42 DEROGHE AL PUCG
- Art. 43 MISURE DI SALVAGUARDIA

ALLEGATI

- ALLEGATO 1

Regolamento di attuazione dell'articolo 7 della legge regionale 6 dicembre 2004, n. 17

Abbreviazioni tecniche utilizzate all'interno delle presenti NTA

It = Indice di edificabilità territoriale

Si intende il rapporto tra il volume edilizio di un comprensorio e la superficie di tutto il territorio compreso nei limiti del comprensorio stesso qual che ne sia la destinazione.

If = Indice di edificabilità fondiaria

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie che si identifica con l'area edificabile del lotto.

H max = Altezza massima

E' la distanza verticale tra la linea di terra (piano del marciapiede stradale, sistemazione esterna dell'edificio) e la linea di gronda del tetto o del piano di calpestio del terrazzo.

N max = Numero dei piani

E' il numero di piani dell'edificio.

Dc min = Distacco dei fabbricati dai confini

E' la distanza orizzontale minima tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto.

Df min = Distacco tra fabbricati

E' la distanza orizzontale minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

Ds min = Distacco dei fabbricati dalle strade

E' la distanza orizzontale minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ed il confine stradale come definito dall'art. 3 del codice della strada (D. Legislativo 30.04.1992, n°285).

D.ab.p min = Distacco tra gli stabilimenti e le abitazioni

E' la misura della distanza tra il perimetro richiudente la superficie coperta e l'analogo involucro degli edifici legittimamente realizzati o legittimati a seguito di concessione in sanatoria.

SI min = Superficie minima del lotto

E' l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio.

Sc max = Superficie coperta massima

E' data dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili.

SP = Superficie a parcheggio

Superficie a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i.

Ic = Indice di copertura

E' la superficie massima coperta dell'edificio in rapporto all'estensione del lotto disponibile.

Ip = Indice di piantumazione

Indica la quantità di essenze arboree da mettere a dimora e mantenere per ogni ettaro di superficie disponibile. (e.a. / Ha). Essenze arboree autoctone (faggio, castagno, quercia, leccio, olivo e acero)

CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 ELABORATI DI PIANO

Il Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) si compone dei seguenti elaborati e tavole:

- 1) Elaborato "A" Relazione generale
 - 2) Elaborato "B" Norme Tecniche di Attuazione
 - 3) Tavola 1 Perimetrazione del territorio urbanizzato articolato in:
 - a) costruzioni risalenti alla prima metà dell'800;
 - b) costruzioni risalenti alla seconda metà dell'800;
 - c) costruzioni recenti;
 - d) edifici storico-architettonici;
 - 4) Tavola 1a Dettaglio centri abitati - zone A e B rapp. 1:2.000 - con la specifica per ciascuna di:
 - a) superfici e cubature, residenziali e non residenziali; vani-abitanti esistenti, unità immobiliari e tipologie tipiche locali; quantificazione dei permessi a costruire già concessi e non ancora utilizzati;
 - b) attrezzature sociali, infrastrutture degli spazi pubblici e di uso pubblico esistente con la specifica, per questi ultimi, della dotazione per abitante.
 - 5) Tavola 2 Zonizzazione Generale e del Sistema infrastrutturale per la mobilità
 - 6) Tavola 3 Zonizzazione di dettaglio dei centri abitati
 - 7) Tavola 4 Ambiti del territorio non urbanizzato (paesaggio, ambiente e produttività agricola)
 - 8) Tavola 5 Conferme e Rettifiche al Programma di Fabbricazione
 - 9) Tavola 6 Dimensionamento e Standards urbanistici
- Elaborati post-osservazioni*
- 10) Tavola 8 Osservazioni e Controdeduzioni: Planimetria di confronto

Art. 2

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il P.U.C.G. opera nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, statali e regionali e di quelle dettate dalla pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Esso si esplica mediante:

- a) disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche, con funzioni di Piano Regolatore Generale ai sensi della legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni;
- b) Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.)

Art. 3

CONTENUTI E DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Le disposizioni strutturali, tenuto conto di quanto previsto negli artt. 2 e 3 della L.R. 38/99 e successive modificazioni, recepiscono le individuazioni delle componenti territoriali indicate dalle pianificazioni regionali e provinciali, generali e settoriali, nonché le disposizioni da esse dettate ed i vincoli discendenti dalla legislazione vigente. Sono state, altresì, vincolate categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi.

Le disposizioni strutturali sono finalizzate:

- a delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale;
- ad indicare le trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata;
- a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio comunale attraverso:
 - a) la ricognizione della vicenda storica che ha portato all'attuale configurazione del territorio comunale e dello stato di conservazione del suolo e del sottosuolo, nonché dell'equilibrio dei sistemi ambientali;
 - b) l'articolazione del territorio non urbanizzato in ambiti, in relazione alle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e produttive agricole;

c) la perimetrazione del territorio urbanizzato e nell'ambito di esso:

- degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici;
- delle addizioni urbane storicizzate, cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dagli insediamenti urbani storici, individuando le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, le strutture insediative non urbane, di cui sono da conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;

d) la definizione, per ognuna delle componenti territoriali individuate ai sensi dei precedenti punti, delle disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili.

Le disposizioni strutturali determinano indirizzi per le parti del territorio di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, anche tramite demolizioni e ricostruzioni o ridefinizione funzionale, attraverso le dimensioni massime ammissibili, le quantità di spazi necessari per il soddisfacimento dei bisogni e per l'esercizio delle diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche o collettive, nonché le utilizzazioni compatibili e le infrastrutture necessarie a garantire la realizzazione delle previsioni, secondo il criterio del massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, al fine di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree. Tali disposizioni strutturali definiscono, altresì, il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale.

Art. 4

CONTENUTI E DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Le disposizioni programmatiche specificano le disposizioni strutturali, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare ove necessario:

- i perimetri delle zone da sottoporre alla redazione del P.U.O.C. ed i relativi adempimenti;
- i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati alla redazione dei P.U.O.C., specificando le modalità di attuazione delle trasformazioni;
- quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili aventi rilevanza territoriale

urbanistica e, pertanto, soggetti al rilascio del “permesso di costruire”, si prevede siano attuate senza l'intervento di un P.U.O.C., specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;

- le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;
- gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive;

La formazione dei P.U.O.C. è obbligatoria per:

- il centro storico;
- le aree oggetto di riqualificazione o ristrutturazione urbana;
- le zone di nuova urbanizzazione

Art. 5

EFFICACIA DEL P.U.C.G.

Il P.U.C.G. ha efficacia fino agli aggiornamenti ed alle variazioni di cui al precedente art. 4. Le disposizioni concernenti interventi subordinati all'acquisizione pubblica di immobili privati o comportanti vincoli di destinazione e di inedificabilità, hanno efficacia a tempo determinato della durata di 5 anni. In generale il modello progettuale corrisponde ad uno scenario futuro (coerente con i dati socio-economici rilevati) quantificabile in un arco temporale pari a 10 anni.

Art. 6

MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del P.U.C.G. fino alla data di esecutività dello stesso e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legge 1902/52 e quindi va adottato il principio del rispetto della norma più restrittiva agente sullo stesso territorio nel momento di coesistenza tra due strumenti urbanistici (il vecchio Programma di Fabbricazione e il P.U.C.G. adottato).

Art. 7

AGGIORNAMENTO E VARIAZIONE DEL P.U.C.G.

Qualora si verificano modifiche della normativa vigente o della pianificazione territoriale provinciale, ovvero sopravvengano ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del PUCG o la necessità di miglioramenti dello stesso, ovvero decorra il termine di efficacia delle disposizioni programmatiche del PUCG, il comune procede all'aggiornamento o alla variazione delle disposizioni contenute nel PUCG, con le procedure previste dall'articolo 33 della L.R. 38/99, ma con i termini ridotti della metà per le disposizioni programmatiche e per le modifiche rese necessarie da variazioni della normativa vigente.

Gli aggiornamenti e le variazioni alle disposizioni strutturali del PUCG sono corredate da apposita relazione, che giustifichi la necessità della variazione stessa e da elaborati grafici. Nel dettaglio va specificato che i PUOC non possono comportare variante al PUCG. **A tal fine non costituiscono variante al PUCG:**

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la variazione non superiore al dieci per cento delle quantità attribuite a ciascuna funzione;
- c) la precisazione dei tracciati viari;
- d) le modificazioni dei perimetri del PUOC motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- e) la diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, entro i limiti previsti dalla lettera b);
- f) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

- g) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della l. 457/1978;
- h) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del PUOC.

In sede di adozione del PUOC contenente le modifiche di cui ai punti precedenti, il comune deve esplicitare le motivazioni delle stesse dimostrandone i miglioramenti conseguibili e, in ogni caso, l'assenza di incremento del carico urbanistico.

Nei casi diversi da quelli suindicati, il comune provvede all'adozione della variante al PUCG ai sensi dell'articolo 34 L.R. 38/99.

Art. 8

AUTORIZZAZIONI E TRASFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 06.06.2001, n°380, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a "permesso di costruire":

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso.

La Regione stabilisce con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti sono subordinati a "permesso di costruire" o a denuncia di inizio attività. La Regione può altresì individuare ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio o sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo del "permesso di costruire".

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.U.C.G., partecipa agli oneri ad essa relativi ed è subordinata a permesso di costruire o D.I.A., secondo le norme di legge, di P.U.C.G. e come meglio specificato nei successivi articoli e nel Regolamento Edilizio Comunale. Le previsioni del P.U.C.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo ove manchino le opere di urbanizzazione primaria a meno che i soggetti richiedenti la

trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali, fornendo adeguata garanzia reale o fideiussoria o corrispondendo al Comune il costo effettivo, determinato dagli uffici comunali, delegando in tal senso l'Ente Pubblico alla loro realizzazione e ciò solo nel caso in cui il Comune, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale, attesti la possibilità di intervento dell'Ente stesso sulla base della verifica oggettiva di realizzo delle urbanizzazioni propedeutiche all'intervento edilizio richiesto.

Gli immobili che alla data di adozione del P.U.C.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 9

EFFICACIA ED APPLICAZIONE DELLE NORME VIGENTI IN MATERIA DI URBANISTICA ED EDILIZIA

Le determinazioni del P.U.C.G. sono espresse attraverso direttive e prescrizioni/vincoli:

le direttive (o indirizzi) costituiscono norma impegnative per l'attività di trasformazione del territorio e si possono definire come indicazioni non conformative del Piano;

le prescrizioni e vincoli costituiscono norme direttamente cogenti all'adozione del P.U.C.G. e si possono definire come indicazioni conformative del Piano;

Le definizioni previste dalle leggi prevalgono sulle definizioni dello strumento urbanistico generale (P.U.C.G.) e del regolamento edilizio. Tale prevalenza comporta l'applicazione delle definizioni previste dalle leggi. Vi è quindi, sostanzialmente, una forma di abrogazione implicita delle disposizioni dello strumento urbanistico e dei regolamenti edilizi, e quindi di tutte le disposizioni contrarie o diverse in essi contenute.

Nell'ambito delle perimetrazioni urbanistiche (zone omogenee territoriali – infrastrutture) si sottolinea che tutte le aree ricadenti, in parte o totalmente, nella vincolistica perimetrata ed espressa dall'"Autorità di Bacino del fiume Tevere" e dall'"Autorità dei bacini regionali del Lazio", sono sottoposte in via prioritaria alle relative norme di attuazione espresse dai P.A.I. relativi (rischio frane e rischio idraulico) ai sensi della L.183/89, della L.R. 39/96, della L.267/98 e della L. 365/2000.

In riferimento alle aree sottoposte al "Vincolo Idrogeologico" (R.D. 3267/23 – R.D. 1126/26 – D.G.R. 6215/1996 – D.G.R. 3888/1998 – L.R. 53/98) che intercettino, in parte o

totalmente, le perimetrazioni urbanistiche, ogni movimento terra dovrà preventivamente essere autorizzato dall'ente delegato.

Per il rischio sismico si rinvia agli adempimenti e prescrizioni richieste dalla legislazione nazionale e regionale.

CAPITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 10

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.U.C.G. si attua mediante **interventi urbanistici preventivi di tipo particolareggiato, P.U.O.C.** - (Piani di Recupero, P.E.E.P., P.I.P. e piani di lottizzazione convenzionata), **nel caso in cui si rendano necessari, ed interventi diretti.**

I PUOC provvedono, nel rispetto delle disposizioni dettate dal PUCG ed in relazione a specifici e circoscritti ambiti territoriali in esso individuati, a definire una più puntuale disciplina delle trasformazioni ad integrazione di quella contenuta nel presente PUCG.

I PUOC prevedono, inoltre, i perimetri entro i quali le trasformazioni si attuano previa acquisizione pubblica mediante esproprio o con l'applicazione del comparto edificatorio di cui all'articolo 48 della L.R. 38/99.

Tutti i piani preventivi di tipo particolareggiato ed innanzi precisati, fatta eccezione dei piani di lottizzazione, sono predisposti a cura dell'Amministrazione Comunale.

I piani di lottizzazione convenzionata, nei casi in cui si rendano necessari, sono predisposti dai privati; tali piani sono previsti in alcune particolari situazioni nelle zone di espansione (meglio definite come: "Nuove capacità insediative, ricucitura e assestamento del tessuto esistente) "C1", "C2", "CT" e "C3", "C4". Essi debbono essere redatti nel rispetto della Legge 1150/1942 e successive modificazioni. La proposta di edificazione con relativo piano planivolumetrico di lottizzazione, dovrà indicare le strade di penetrazione, le aree da destinare a parcheggi pubblici, le aree da destinare a spazi pubblici attrezzati a verde, gioco e sport, gli spazi pubblici riservati alle attrezzature di interesse comune, in quantità tali da soddisfare gli indici previsti dalla normativa tecnica per la zone relative. Ogni piano attuativo deve essere inquadrato nel tessuto urbano esistente.

L'intervento edilizio diretto di iniziativa privata si attua nelle restanti parti del territorio comunale e, precisamente, nelle zone:

- **"A" = Conservazione e risanamento_Centri antichi e centri abitati consolidati con tendenza ai servizi e al turismo storico-culturale** (per i soli interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art. 31 della legge 05.08.1978, n°457 con le modalità e le cautele del "restauro" storico-monumentale di cui alla "Carta del Restauro 1972");
- **"B" = Saturazione_Città in via di definizione e completamento;**
- **"C" = Espansione_Nuove capacità insediative, ricucitura e assestamento del tessuto esistente** (solo nei casi in cui non si renda necessario il piano di lottizzazione);
- **"D" = Aree produttive** (solo nei casi in cui ci siano insediamenti di espansione produttiva esistenti alla data di adozione del Piano interni a piani attuativi già approvati);
- **"E" = Agricoltura e relative sottozone.**

Art. 11

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E LORO CODIFICA GRAFICA

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee che, nella "zonizzazione" del P.U.C.G., vengono indicate con diversa tipologia, diversa lettera e diverso colore, al fine di stabilirne la destinazione, nonché la distribuzione dei volumi edilizi secondo gli indici urbanistici fissati.

La leggenda, che ne esplica la traduzione grafica, definisce le opportune modalità di distinzione cromatica collegando alle funzioni principali famiglie di colore ben definite così come di seguito precisato:

Sistema della Residenza – **Rosso**

Sistema dell'industria e dell'artigianato – **Viola**

Sistema Terziario, Direzionale e Commerciale – **Giallo**

Sistema dei Servizi – **Azzurro**

Sistema del verde – **Verde**

Inoltre la zonizzazione di Piano viene affidata ad una ulteriore distinzione che identifica le zone esistenti dagli insediamenti previsti in progetto; tale classificazione viene tradotta come di seguito specificato:

Insediamenti esistenti – Colorazioni omogenee
 Insediamenti previsti – Campiture rigate

Inoltre le specifiche sopra definite riescono a garantire la totale comprensione del progetto di piano anche in assenza di colorazione grazie all’aggiunta della “codifica”: ad ogni zona – che sia essa esistente o prevista - viene aggiunto il codice relativo alla zona di appartenenza, di seguito uno stralcio della leggenda con l’individuazione degli elementi sopra descritti.

		Insediamenti esistenti	Insediamenti previsti
Sistema della Residenza	Zona A	Conservazione e risanamento A1_A2_A3	Centri antichi e centri abitati consolidati con tendenza ai servizi e al turismo storico-culturale
	Zona B	Saturazione B1_B2_B3_B4	Città in via di definizione e completamento
			Regolamentazione insediamenti prevalentemente residenziali non pianificati B5
	Zona C	Espansione C1_C2	Nuove capacità insediative, ricucitura e assestamento del tessuto esistente
			Insediamenti a carattere economico-popolare C3 _ P.E.E.P.
			Quartiere con parco urbano C4

- I codici A1_A2_A3; B1_B2_B3_B4_B5; C1_C2_CT_C3_C4 vengono sovrapposti alle rispettive zone di appartenenza e rendono inequivocabile la comprensione del P.U.C.G.

Le zone territoriali omogenee (*applicate ai sensi del D.M. 1444/68*) sono distinte in:

Zona A – Conservazione e risanamento_Centri antichi e centri abitati consolidati con tendenza ai servizi e al turismo storico-culturale:

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi suddivise in A1 per complessi a carattere storico, artistico o monumentale e A2 per complessi di valore ambientale o di ubicazione ambientale particolare; tali zone (per pregio e qualità storico-architettoniche), riescono a volgere le loro potenzialità anche ad attività di tipo turistiche;

Zona B – Saturazione_Città in via di definizione e completamento:

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A : si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici

esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona; si articolano a seconda della densità edificatoria in: B1, B2, B3, B4, e in funzione di insediamenti spontanei in : B5 – “Regolamentazione insediamenti prevalentemente residenziali non pianificati”;

□ **Zona C – Espansione_Nuove capacità insediative, ricucitura e assestamento del tessuto esistente:**

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle Zone B; si articola in sottozone per tipologia di intervento e densità edificatoria e precisamente in: C1, C2, CT, C3_P.E.E.P. (zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare) e C4 per i quartieri integrati con parco urbano.

□ **ZONE D: le parti del territorio destinate ad insediamenti per attività industriali, artigianali, produttive o ad esse assimilati; articolate in:**

D1 Industria_Area Produttiva Capraccia, D2 Artigianale mista_Aree Produttive Urbane, D3 Aree Produttive Estrattive, D4 Artigianato locale e antiche fornaci, D5 Impianti di erogazione carburante;

□ **ZONE E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli; sono articolate in:**

Sottozona E m (Monterado), Sottozona E v (Valli), Sottozona E cc (Castel Cellesi), E b Aree boscate; va specificato in questo caso che per una migliore comprensione del progetto di piano le sottozone E sopra descritte vanno in sostituzione alla precedente classificazione delle zone agricole definita dal Programma di Fabbricazione che suddivideva l'intero territorio extraurbano in E1 ed E2 (a seconda del livello di densità degli insediamenti in zona agricola);

□ **ZONE F: le parti di territorio interessate da destinazioni, attrezzature e impianti di interesse generale, sono articolate in:**

F1 Attrezzature Pubbliche, F2 Attrezzature Private, F3 Aree per l'istruzione, F4 Attrezzature culturali, F5 Attrezzature sanitarie, F6 Attrezzature sociali, F7 Attrezzature per le telecomunicazioni, F8 Stazioni e nodi di scambio, F9 Aree cimiteriali, F10 Aree a parcheggio, F11 Verde Privato, F12 Verde pubblico-sport; anche in questo caso va specificato che le sottozone di progetto F11 ed F12 vanno in sostituzione delle originarie classificazioni definite dal Programma di Fabbricazione, tuttavia se ne mantiene la corrispondenza logica a garanzia della totale comprensione del nuovo progetto; da ciò si avrà quindi che le originarie zone G (zonizzazione vecchio PdF) corrisponderanno sulle nuove aree di Piano alle zone F11 e le

originarie zone H (zonizzazione vecchio PdF) corrisponderanno sulle nuove aree di Piano alle zone F12;

□ **ZONE G: le parti di territorio destinate al sistema terziario, direzionale-commerciale e sono articolate in:** G1 Aree Commerciali, G2 Attrezzature alberghiere, G3 Centri turistico-produttivi e di servizio, G4 Centro di accoglienza turistica.

In questo caso va specificato che per comodità di classificazione, sono state annoverate all'interno della Zona G anche tipologie di attività che appartenerebbero più propriamente ad una classificazione produttiva; il motivo di questa scelta va ricercato nell'effettivo significato funzionale delle zone che sono state classificate come G che a tutti gli effetti contribuiscono alla fornitura di servizi ed attrezzature di interesse pubblico ed integrate nel tessuto urbano e per questo motivo ben diverse dal classico sistema produttivo.

Art. 12

AMBITI FUNZIONALI DI SVILUPPO

Il PUCG, in fase di attuazione della presente parte strutturale (e quindi nella definizione dei PUOC), può (nel caso di difficoltà o assenza di accordo tra le iniziative a carattere privato) definire gli "ambiti funzionali di sviluppo", generando percorsi guida che permettano a porzioni di territorio "complesse" di svilupparsi in maniera graduale ed omogenea permettendo la crescita parallela di tematiche coesistenti in uno stesso ambito territoriale. Lo scopo degli ambiti funzionali di sviluppo è quello di garantire la crescita d'insieme di funzioni complementari tra loro garantendo la generazione di un piano funzionale e razionale al fine di evitare squilibri attuativi, ogni ambito funzionale dovrà essere in grado di contenere non solo sviluppi monotematici – ad esempio solamente residenze – ma temi integrati – ad esempio residenze + servizi + verde + parcheggi etc... - capaci di contenere indirizzi di crescita completi e funzionali.

La definizione degli ambiti avviene a discrezione dell'UTC e nei casi in cui si palesi la necessità obiettiva di una pianificazione programmatica preattuativa; in ogni caso il PUCG nasce con la struttura adatta ad un tipo di sviluppo integrato che riunisce multiple volontà di crescita e definisce autonomamente fronti di espansione interdisciplinari così da favorire l'intreccio naturale tra le funzioni di progetto.

Art. 13

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ai fini di una migliore comprensione del presente PUCG si intendono per:

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa

antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati; ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
 - 6) le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
 - 7) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) «opere interne», quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero

delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

2. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'Art. 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

CAPO I

OGGETTO

Art. 13.1

1. Le presenti norme tecniche di attuazione, dettano criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione.

2. Le disposizioni delle presenti definizioni tecniche, assicurano, nel territorio comunale, l'uniformità dell'attività tecnico amministrativa e una omogenea applicazione di requisiti, parametri tecnici e tipologici delle opere edilizie ai fini del relativo titolo abilitativo.

3. Le disposizioni del Capo V in materia di distanze sostituiscono quelle dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

CAPO II

GRANDEZZE URBANISTICHE

Art. 13.2

(Superficie territoriale - St)

1. Si definisce superficie territoriale la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.

2. Si definisce territorio agricolo, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto dalla legge regionale 38/99 (Norme in materia di governo del territorio) fermo restando che l'edificazione è realizzata su terreno in proprietà o con altro diritto reale che conferisce titolo all'edificazione.

3. Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati si applica l'indice di utilizzazione territoriale di cui all'articolo 13.13.

4. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale, alla superficie territoriale. Tale potenzialità può essere incrementata considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.

Art. 13.3

(Superficie per opere di urbanizzazione primaria)

1. Le opere di urbanizzazione primaria, riguardano:

strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Il presente strumento urbanistico predispone la propria attività in modo da individuare aree aggiuntive o immobili, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità.

4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a metri lineari 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

Art. 13.4

(Superficie per opere di urbanizzazione secondaria)

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, riguardano:
asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1 agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.
2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dal presente Piano e dalle conseguenti pianificazioni attuative meglio definite come PUOC ai sensi della L.R. 38/99.

Art. 13.5

(Superficie fondiaria - Sf)

1. Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dal presente PUCG e dai PUOC alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.
2. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.
3. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolate da convenzione o atto d'obbligo, qualora non prescritte dal presente PUCG o dai PUOC non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto.
4. Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di cui all'articolo 13.14.
5. In base alla superficie fondiaria viene calcolata la potenzialità edificatoria dei lotti.

Art. 13.6

(Superficie asservita - Sa)

1. Si definisce superficie asservita la superficie territoriale o fondiaria, espressa in metri quadrati, necessaria a legittimare l'edificazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.
2. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici di cui al Capo III, possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto all'indice utilizzato.
3. Nel caso si intervenga su di un edificio esistente mediante aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, o si realizzino nuovi edifici nelle superfici territoriale o fondiaria di cui agli articoli 13.2 e 13.5, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, devono essere considerati anche gli edifici già esistenti. Sono fatti salvi i casi in cui il presente PUCG individua modalità premiali, compensative e perequative dei diritti edificatori in base a casi specifici e situazioni particolari nelle zone B5 definite come: "Regolamentazione insediamenti prevalentemente residenziali non pianificati".
4. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni, fatto salvo il caso di incremento dell'indice di edificabilità o di una sua sottoutilizzazione, rispetto a quanto considerato al momento dell'asservimento o di modifica della destinazione e normativa urbanistica dell'area medesima.
5. Restano ferme le normative in materia di vincolo di asservimento dei terreni previste dalla legislazione di settore.

Art. 13.7

(Area di sedime - As)

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all'articolo 13.8, comma 2, lettera b).
2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dal presente PUCG e dal regolamento edilizio comunale e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.

Art. 13.8

(Superficie permeabile e impermeabile Sp - Si)

1. Si definisce superficie permeabile la parte di superficie fondiaria priva di costruzioni sia fuori terra che interrate e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

2. A tal fine:

a) sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;

b) sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione.

3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

Art. 13.9

(Perimetro di un edificio - Pe)

1. Si definisce perimetro di un edificio il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all'articolo 13.7, comma 2 e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui all'articolo 13.17, comma 3, lettera j).

Art. 13.10

(Quota di spiccatto - Qs)

1. Si definisce quota di spiccatto la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell'edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione definitiva.

2. Per sistemazione definitiva si intende la modifica motivata dell'andamento della linea naturale del terreno, dedotta dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.

3. Il regolamento edilizio comunale può stabilire, in base alla presenza di terreni pianeggianti o in pendenza, tenendo conto delle diverse situazioni idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche e di assetto territoriale, le limitazioni per la formazione di scavi o di rilevati rispetto alla linea naturale del terreno ante operam ai fini della realizzazione delle quote di spiccatto.

Art. 13.11

(Linea di spiccatto - Ls)

1. Si definisce linea di spiccatto la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccatto, di cui all'articolo 13.10, lungo il perimetro esterno dell'edificio.

Art. 13.12

(Sagoma di un edificio - Se)

1. Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste all'articolo 13.7, comma 2.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dal presente PUCG, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici e le altezze preesistenti, e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.

CAPO III

INDICI

Art. 13.13

(Indice di utilizzazione territoriale - Iut)

1. Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. Esso è espresso in mq/mq.
2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o da situazioni specifiche definite dal presente Piano in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

Art. 13.14

(Indice di utilizzazione fondiaria - Iuf)

1. Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. Esso è espresso in mq/mq.
2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o da situazioni specifiche definite dal presente Piano in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

Art. 13.15

(Indice di copertura - Ic)

1. Si definisce indice di copertura il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili di cui all'articolo 13.7 e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza.

Art. 13.16

(Indice di permeabilità - Ip)

1. Si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l'indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto o del comparto libera da costruzioni.

CAPO IV

GRANDEZZE EDILIZIE

Art. 13.17

(Superficie utile coperta - Suc)

1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta.

b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all'articolo 13.18, comma 3, lettera c). La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato di cui all'articolo 13.11;

c) non costituisce incremento della superficie utile coperta l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;

d) per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie utile coperta è misurata con le modalità previste dalla normativa regionale di riferimento oltre a quanto previsto ai commi 3 e 5.

2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dal presente PUCG.

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiati:

a) gli extra spessori murari, finalizzati al comfort ambientale ed al risparmio energetico, nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. 27 Maggio 2008, n. 6 Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;

b) i vani e gli spazi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica, di cui alla L.R. 6/2008;

c) le superfici relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti;

d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

e) le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:

1) senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;

2) secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio o dal presente PUCG per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;

3) nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali o per attività extralberghiere o per alloggi agrituristici,

f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 13.21, comma 2, lettera a), punto 5) e lettera b), punto 2);

g) i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di mq. 20 per ogni piano;

h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a m. 1,80;

i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'articolo 13.21, comma 2, lettera b), punto 4) e lettera c), punti 1), 2) e 4) nei limiti di metri quadrati 30 di superficie utile coperta ovvero del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

j) le intercapedini ventilate completamente interrate, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;

k) i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di cui all'articolo 13.21, comma 2, lettera b), punto 4) e lettera c), punti 7) e 9);

l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

m) le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A ed E.

4. Per i servizi pubblici la superficie utile coperta ammissibile e le relative modalità di calcolo sono stabilite dal presente Piano e in fase attuativa successiva specificate dai PUOC.

5. Per le attività produttive, anche agricole, il regolamento edilizio può stabilire le tipologie e/o le superfici dei locali tecnologici per impianti idrici, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici e pompaggio indispensabili all'attività aziendale, da non computare nella superficie utile coperta, ad integrazione di quelle elencate nel comma 3.

Art. 13.18

(Altezza di un edificio - Ae)

1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari, nel modo seguente:

a) nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea di spiccato, di cui all'articolo 13.10 e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso considerando anche i corpi di fabbrica arretrati.

Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio;

b) nel caso di edifici con coperture piane, è la distanza intercorrente tra la linea di spiccato e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di 10 cm. Ove l'altezza del parapetto superi i metri 1,20 rispetto al piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo.

2. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso, di cui all'articolo 13.19.

3. La misura dell'altezza non tiene conto:

a) dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature

tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;

b) degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;

c) delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza. Per ogni piano potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza siano prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati.

Art. 13.19

(Altezza di una facciata di un edificio - Af)

1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio, l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso. Tale altezza è data dalla media delle distanze misurate relativamente al prospetto considerato come indicato all'articolo 13.18, comma 1.

2. Nella media di cui al comma 1 non si tiene conto di parti di pareti rientranti o sporgenti rispetto al piano prevalente del prospetto.

3. Nel caso di pareti non verticali l'altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

Art. 13.20

(Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale - Au)

1. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.

2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie

e la rispettiva lunghezza.

3. Il regolamento edilizio stabilisce per gli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali per le diverse destinazioni d'uso o funzioni nel rispetto delle normative statali e regionali.

Art. 13.21

(Opere Pertinenziali - Op)

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- a) dalla oggettiva strumentalità;
- b) dalla limitata dimensione;
- c) dalla univoca destinazione d'uso;
- d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto in zone B, C, D ed F e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia o dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono così differenziate:

a) opere pertinenziali:

- 1) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (quali acqua, telefono, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 3,00 ed altezza non superiore a metri lineari 1,80;
- 2) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
- 3) pannelli solari senza serbatoio di accumulo da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968;
- 4) elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;

- 5) opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche che non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli edifici di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici di settore. Tali opere non debbono riguardare elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - 6) manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a mq. 4,00 e altezza non superiore a metri lineari 2,00;
 - 7) le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00;
 - 8) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
 - 9) le strutture a carattere precario facilmente smontabili;
 - 10) l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13,00 metri cubi purché completamente interrati;
 - 11) i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti;
 - 12) opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
- b) opere pertinenziali sottoposti a denuncia di inizio attività:
- 1) recinzioni, muri di cinta e cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiori a metri quadrati tremila;
 - 2) opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;
 - 3) parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
 - 4) impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agrituristico che non comportano una occupazione di superficie superiore a mq. 400,00 e nuova superficie utile coperta. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature

tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a mq. 6,00, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a mq. 6,00;

5) installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno o, relativamente alle zone A, senza serbatoio di accumulo;

6) installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lettera a), punto 10), purché adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;

7) tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;

8) strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi;

9) installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nei limiti di cui all'articolo 12, comma 5 del D.Lgs. 387/2003 e d.m. 19 febbraio 2007 e relative disposizioni regionali;

c) opere pertinenziali sottoposte a permesso di costruire:

1) le tettoie, le pergole, i gazebo, i manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia aventi caratteristiche superiori rispetto a quelle di cui alla lettera a), punti 6) e 11), per una superficie utile coperta non superiore a mq. 20,00 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo, agrituristico, sportive, ricreative e servizi;

2) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;

3) i parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti con esclusione delle zone agricole;

4) manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui alla lettera a), punto 1);

5) i muri di sostegno;

6) recinzioni, muri di cinta e cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni necessarie alle imprese agricole, che interessino superficie superiore a mq. 3.000, purché esclusivamente a protezione di attrezzature, impianti o allevamenti anche allo stato brado o semibrado;

7) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6,00;

- 8) gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi di dimensione eccedenti quelle previste alla lettera b), punto 4);
- 9) nelle zone agricole, i servizi igienici a servizio delle aree di sosta dei campeggiatori per le attività agrituristiche nei limiti di metri quadrati 20,00 di superficie utile coperta.

Art. 13.22

(Definizione di edificio esistente)

1. Si definiscono edifici quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o già esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 o per quelli anteriori, se già esistenti alla data di entrata in vigore di normative che prevedevano l'obbligo di atti autorizzatori per realizzare interventi edilizi.
2. Ai fini di cui al comma 1 perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso. Per gli edifici parzialmente demoliti dovrà farsi riferimento anche agli spiccati (muri portanti) ancora esistenti che dovranno essere inequivocabilmente individuabili.
3. La destinazione d'uso in atto in un edificio o in una' singola unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo titolo abilitativo assentito, per la costruzione o per il recupero, dal certificato di agibilità o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova.
4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto o fatiscente, sempreché siano presenti gran parte degli elementi strutturali di cui al comma 2, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita dai seguenti elementi, sempreché sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti:
 - a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;
 - b) documentazione fotografica;
 - c) atti pubblici di compravendita;
 - d) certificazione catastale.

CAPO V DISTANZE

Art. 13.23

(Distanze tra edifici - De)

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1,00.
2. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Nei centri e nuclei storici (zone di tipo A di cui al d.m. 1444/1968) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per quelli di ristrutturazione edilizia che comprenda anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime, o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.
4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
 - a) nelle zone di tipo B ed E, di cui al d.m. 1444/ 1968, metri lineari 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze diverse previste dal presente strumento urbanistico per casi particolari e specifici;
 - b) nelle zone di tipo C, D, F di cui al d.m. 1444/1968, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10,00, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate, salvo distanze maggiori previste dal presente strumento urbanistico per casi particolari e specifici;
 - c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
 - d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
 - e) tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell'articolo 13.21, comma 2, lettere b) e c), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6,00. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).
5. Il regolamento edilizio stabilisce le distanze minime tra gli edifici residenziali o per attività ricettive, direzionali o servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.

6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.

7. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.

8. Per le opere pertinenziali di cui all'articolo 13.21, comma 2, lettera a) e quelle finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

a) verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie dell'intero edificio;

b) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato., nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

Art. 13.24

(Distanze dai confini - Dc)

1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all'articolo 13.9 ed il confine.

2. Per gli interventi edilizi sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:

a) dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a 2,40 metri lineari;

b) dai confini: metri lineari 3,00 nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell'articolo 21, comma 2, lettere b) e c), aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;

c) dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5,00;

d) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli

impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;

e) fatto salvo quanto previsto al comma 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a m. 2,00 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà.

Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a ml. 2,00, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2,00, ferma restando la possibilità di realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera alla sommità del muro medesimo.

3. Per gli edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto di quelle di cui all'articolo 13.23.

4. Le distanze dai confini indicate al comma 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

5. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di cm 5.

6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3,00.

7. Per le opere pertinenziali di cui all'articolo 13.21, comma 2, lettera a) e quelle finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, nonché per le opere volte all'eliminazione della barriera architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

Art. 13.25

(Distanze dalle strade - Ds)

1. La distanza dalla strada è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio di cui all'articolo 13.9 ed il confine della sede stradale, completa degli elementi di cui all'articolo 13.3, comma 3.

2. All'interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono definite dal presente PUCG. La distanza minima è stabilita in metri

lineari 5.

3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.

4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all'esterno dei centri abitati, debbono essere arretrate almeno metri lineari 6,00 dall'asse stradale e di metri lineari 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite dal regolamento edilizio e da normative nazionali e regionali.

5. Le distanze di cui al comma 2 possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

6. Il regolamento edilizio stabilisce le norme per l'arretramento delle opere di recinzione e di sostegno dei terreni da strade pubbliche o di uso pubblico, poste all'interno dei centri abitati o degli insediamenti, previsti dal presente PUCG, salvo quanto previsto al comma 4.

CAPO VI

DEFINIZIONI TECNICHE FINALI

Art. 13.26

(Volume urbanistico di un edificio)

1. Il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando gli indici alla superficie fondiaria o territoriale di cui agli articoli 13.2 e 13.5.

2. Ai fini del rispetto della densità del presente Piano, il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani seminterrati.

3. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale.

4. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando le altezze come previsto agli articoli 13.18 e 13.19.

5. La superficie utile coperta dei singoli piani è computata con le stesse modalità, limitazioni, criteri previsti all'articolo 13.17.

6. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria (definiti in mc/mq) previsti per le zone definiti dal presente strumento urbanistico possono essere ricondotti rispettivamente a indice di utilizzazione territoriale o fondiario di cui agli articoli 13.4 e 13.5, dividendo gli stessi indici volumetrici per 3.

7. Le opere o i manufatti non incidenti, ai sensi dell'articolo 13.18, sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio.

8. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3,00.

CAPITOLO III

NORME TECNICHE PER GLI INSEDIAMENTI DEL PUCG

Art. 14

ORGANIGRAMMA DEL PUCG

Il PUCG di Bagnoregio divide la pianificazione comunale in una scansione ideogrammatica di insieme che raccoglie con sintesi immediata le grandi famiglie di progetto identificate poi nelle zone di dettaglio; specificatamente e in funzione delle osservazioni sollevati dagli organi di controllo regionali e provinciali, il PUCG si divide in 7 grandi sistemi di interazione con il territorio:

- Sistema della Residenza;
- Sistema dell'Industria e dell'Artigianato;
- Sistema Terziario Direzionale Commerciale;
- Sistema dei Servizi;
- Sistema del Verde;
- Sistema dell'Agricoltura;
- Sistema della Mobilità;

integrati tra loro ed ulteriormente definite tramite la graficizzazione delle Delimitazioni di legge e delle fasce di rispetto.

Le tavole di Piano presentano a loro volta la configurazione di dettaglio dei sistemi sopraelencati lasciando ampio respiro ai sistemi integrati definiti come ambiti funzionali di sviluppo così come delineati dall'art. 12 delle presenti NTA: il presente PUCG si struttura

attraverso l'applicazione di tematiche integrate ed ogni Sistema trova possibile complementarità con gli altri.

Sistema della Residenza

Art. 15

Zone A _ CONSERVAZIONE E RISANAMENTO _ CENTRI ANTICHI E CENTRI ABITATI CONSOLIDATI CON TENDENZA AI SERVIZI E AL TURISMO STORICO-CULTURALE

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona "A" definita "centro storico" comprende i nuclei originari dell'abitato di Bagnoregio, Castel Cellesi e Vetriolo ove sussistono valori ambientali storici e culturali da salvaguardare. Per la zona "A" dovrà essere redatto, a cura dell'Amministrazione Comunale, il Piano di Recupero (P.U.O.C.). Eventuali piani attuativi già adottati e/o approvati dovranno essere adeguati alle previsioni del presente PUCG.

Detto piano dovrà tendere alla conservazione di ogni parte degli edifici che costituiscano testimonianza storica, alla conservazione delle inscindibili unità formali e strutturali degli edifici, alla conservazione dei loro caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni che possano costituire alterazioni pregiudizievoli all'aspetto architettonico e monumentale del centro storico.

In mancanza del Piano di Recupero (P.U.O.C.) all'interno del "centro storico" possono essere consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 con le modalità e le cautele del "restauro" storico-monumentale di cui alla "Carta del Restauro 1972".

La suddetta zona A (ai sensi del D.M. 1444/68) si suddivide in tre sottozone di dettaglio:

- A1: Complessi a carattere, storico, artistico e/o monumentale;
- A2: Complessi di valore ambientale o di ubicazione ambientale delicata;
- A3: Centri antichi con tendenza al turismo storico-culturale.

Il Consiglio Comunale, successivamente alla approvazione definitiva del P.U.C.G., può individuare nell'ambito della Zona A comparti di recupero per i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla redazione dei P.U.O.C. ai sensi della L.R. 38/99.

Il P.U.O.C. di Recupero può essere anche di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili, rappresentanti in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, presentino una "proposta di piano".

Il Comune può intervenire per l'esecuzione di opere volte al restauro, consolidamento, risanamento igienico, al ripristino dei valori storico – ambientali qualora se ne presenti la necessità per ragioni di salvaguardia della incolumità e per ragioni igienico - sanitarie. Il recupero avviato dal Comune deve concorrere:

- ripristinare i valori ambientali originali degli interni degli isolati stessi;
- costituire un sistema di spazi pubblici al servizio della collettività.

In particolare il Comune può elaborare e attuare P.U.O.C. di recupero relativi alle superfici ed alle opere esterne degli immobili prospettanti su ambienti urbanistici unitari, quali piazze, strade, corti.

E' prescritta la salvaguardia sociale e funzionale relativa alla permanenza dei gruppi sociali insediati; è consentita, a tal fine, la modifica della destinazione d'uso da residenza ad attività terziarie o artigianali non moleste, tese alla rivitalizzazione del tessuto socio - economico. L'Amministrazione Comunale promuoverà inoltre l'insediamento di uffici pubblici, servizi sociali ed Associazioni Culturali. E' altresì prescritta la salvaguardia dell'impianto edilizio esistente degli edifici di particolare pregio storico-ambientale in relazione ai quali sono ammessi gli interventi attuativi previsti da eventuali PUOC, ma è fatto obbligo di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche delle facciate sulle quali potranno essere consentiti solo interventi di " Restauro e Risanamento Conservativo" come definiti successivamente nel presente articolo.

E' inoltre prescritta la salvaguardia delle " coperture d'epoca " di qualsiasi tipo quali: volte a botte, volte a spigolo, a squadro, a padiglione in relazione alle quali è fatto assoluto divieto di demolizione e per le quali sono solo consentiti interventi di " Restauro e Risanamento Conservativo" come definiti successivamente nel presente articolo. Ove situazioni particolari, connesse con l'incolumità pubblica, opportunamente documentate ed accertate, dovessero comportare la demolizione di dette coperture queste devono essere ricostruite mantenendo le stesse configurazioni geometriche esistenti e con il reimpiego,

per quanto possibile, del materiale originario da integrare con materiale della stessa natura e forma.

Il volume espresso dai vani con "copertura d'epoca", deve essere computato, prescindendo dall'altezza effettiva, assegnando a detti vani altezza massima (teorica) di m.3,00.

Le coperture a falde e le soffitte, che non costituiscono superfetazione e/o modifiche recenti, devono restare tali.

Particolare attenzione dovrà essere posta al mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera, come meglio specificati nel Regolamento Edilizio, quali murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra, ecc., nonché tecniche di lavorazione e di rifinitura per materiali non tradizionali tali da renderli assimilabili all'ambiente .

Definizione interventi di "Restauro E Risanamento Conservativo"

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo consistono in un insieme di lavori ed opere il cui fine è non solo la conservazione dell'unità formale e strutturale ma, anche, la valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi, nel rispetto delle valenze storico - ambientali. Riguardano gli edifici di particolare pregio storico-ambientale per i quali si prescrive la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture) e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Per gli edifici interessati devono essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale, tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo, quali posizione e collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, androni, cortili, volte, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, ecc.

E' consentita la modifica dei caratteri distributivi interni nei limiti strettamente necessari e senza alterare l'impianto edilizio esistente ,al fine di ottenere, anche attraverso aggregazione di più unità immobiliari, abitazioni dotate di tutti i servizi necessari. In tal senso è permessa, ove necessaria, l'installazione dei servizi igienici e cucine, anche in blocchi unificati, dotati di areazione e ventilazione meccanica e ciò in deroga ad eventuali norme differenti riportate nel Regolamento Edilizio.

Per la modifica delle destinazioni d'uso ammesse deve essere conservato, a livello spaziale e distributivo, l'impianto distributivo originario.

In sede di Restauro e Risanamento Conservativo devono essere eliminate quelle

superfetazioni e quelle sovrastrutture che non rivestono interesse ai fini della storia e della lettura filologica dell'edificio.

Le norme entro cui potranno articolarsi gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sin qui descritti sono:

1) - Coperture

Le strutture di copertura, come già riportato in precedenza nel presente articolo, devono mantenere le stesse configurazioni geometriche esistenti con il reimpiego, per quanto possibile del materiale originario da integrare, ove indispensabile, con materiale della stessa natura e forma. Sono escluse, ovunque e per qualsiasi dimensione, coperture e pensiline di materiale translucido, di lastre di fibrocemento, di lamiera e simili.

Le coperture piane di tipo praticabile devono essere pavimentate con pietra locale e comunque con materiale realizzato localmente in modo da uniformare i criteri edilizi d'intervento. E' vietata la realizzazione di controsoffitti piani all'interno dei vani con "Copertura d'Epoca" ad eccezione di soppalchi intermedi interferenti su una superficie massima del 60% del vano interessato e a condizione che questi comportino la realizzazione di superficie con destinazione ammessa dal regolamento Edilizio.

2) - Pluviali

E' vietata l'installazione di pluviali in P.V.C. o simili a vista sulle facciate; sono obbligatori quelli in lamiera zincata e/o verniciata. La parte inferiore dei pluviali deve essere realizzata secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Il convogliamento dell'acqua dai pluviali deve avvenire direttamente nella rete urbana delle acque bianche, ove detta rete manchi, lo sbocco del pluviale deve avvenire nella rete stradale al di sotto del piano marciapiede; ove, infine, manchi quest'ultimo, lo sbocco è consentito a livello stradale con opportuno elemento curvo di raccordo.

3) - Comignoli

I comignoli esistenti vanno conservati nelle forme originarie e recuperati alla loro funzione. Quelli di nuova costruzione devono uniformarsi alle forme tradizionali nei modi e nelle tecniche meglio specificati nel Regolamento Edilizio.

4) - Solai e Volte

La variazione di quota dei solai esistenti, in caso di sostituzione, è ammessa solo quando non comporti lo stravolgimento della tipologia dell'organismo edilizio, con particolare riguardo alle aperture esterne.

Ogni intervento sui solai deve essere finalizzato al recupero dell'esistente e, soltanto in caso di dimostrata ed accertata impossibilità del loro recupero, ne è ammessa la sostituzione mantenendo le stesse configurazioni geometriche esistenti e con il reimpiego, per quanto possibile con materiale della stessa natura e forma.

E' vietata l'alterazione della struttura portante e di tutte le "coperture d'epoca", salvo casi di gravissimi dissesti statici documentati con relazione scritto - grafica del quadro delle lesioni e delle cause di dissesto, a firma del tecnico abilitato e accertata dagli uffici comunali.

L'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere effettuato in forme e con materiali uguali o dello stesso tipo.

5) - Facciate

Negli edifici, per le facciate e le superfici murarie sia prospettanti su spazi pubblici che privati, compresi gli intradossi degli archi e delle volte a giorno, è vietata ogni alterazione delle soluzioni di rivestimento e/o trattamento originari o similari.

E' escluso ogni impiego di rivestimenti lapidei e ceramici realizzati con materiali e tecnologie non tradizionali; sono altresì ammessi intonaci comuni.

Valgono in genere le seguenti norme : sulle intonacature sono ammessi solo il colore bianco o colori "pastello" meglio specificati sul Piano del Colore e sulle specifiche del Regolamento Edilizio.

Per necessità di risanamento delle superficie lapidee è consentito solo il trattamento protettivo superficiale trasparente e completamente assorbito, con resa finale opaca.

Tutte le facciate, che alla data di approvazione delle presenti norme risultino non rispondenti a quanto su prescritto, devono uniformarsi in caso di intervento.

6) - Balconi e Ballatoi

I balconi e ballatoi originari devono essere trattati con le tecniche del restauro.

E' vietata la chiusura di balconi, verande, ballatoi o qualsiasi spazio esistente, prospiciente la pubblica strada.

7) - Finestre, Porte e Cancelli

E' vietata la trasformazione di porte e porte - finestre con visuale su spazi pubblici e privati.

Per i serramenti esterni (finestre, porte, persiane, portoncini ed altre aperture) è ammesso solo l'impiego di legno o alluminio verniciato verde scuro, marrone scuro e grigio. Le persiane esterne e portoncini dovranno essere coordinati nel colore con i serramenti a

vetro retrostanti. Per i cancelli è ammesso l'impiego del ferro il cui colore deve essere uniformato a quello delle finestre e porte.

8) - Ingressi e Affacci su Spazi Pubblici di Negozi, Locali Pubblici, Laboratori Artigianali e Simili.

Per quanto riguarda le mostre, le vetrine, ecc., sono consentite soluzioni armonizzate agli assetti murari esistenti ed alle aperture originarie.

È vietato l'impiego di coperture e pensiline di ogni specie ed, in generale, di qualsiasi elemento sporgente rispetto ai fili di facciata.

È vietata, altresì, l'installazione sulle facciate di insegne, cartelli, ecc. luminosi e non, a bandiera. Le insegne devono essere contenute nel perimetro dell'apertura degli ingressi ed affacci.

Le targhe, le insegne e qualsiasi altra forma di pubblicità devono essere di modeste dimensioni, non appariscenti e della massima semplicità.

Arredo Urbano, segnaletica e Pubblicità

Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panche e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona A, posizionati e realizzati in modo da garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i..

Per la pubblica illuminazione, ove è possibile, si prescrive la installazione a braccio sui muri o soluzioni alternative finalizzate alla realizzazione di tipologia similare;

È obbligatorio il mantenimento, la cura ed il ripristino dei basolati in pietra basaltica esistenti al fine della buona conservazione e rispetto dell'immagine urbana.

L'obiettivo da perseguire è la sistemazione non in vista delle reti di distribuzione E.N.E.L. e Telecom. È opportuno, infatti, che in tutti gli interventi i cavi E.N.E.L. e Telecom di zona e di fabbricato siano collocati in cunicoli, al fine di realizzare soluzioni non in vista.

Tutte le fontane e le prese d'acqua tradizionali dell'acquedotto comunale devono essere conservate in efficienza e, ove dismesse, riattivate nell'originaria configurazione.

Le reti di adduzione, da installarsi sia in spazi pubblici che privati non devono risultare in vista né compromettere le cortine murarie e pertanto essere sistemate in appositi cunicoli orizzontali, mentre i tratti ascendenti devono essere collocati all'interno dei corpi di fabbrica in modo da essere facilmente ispezionabili. Si prescrive che, alla fine dei lavori di

sistemazione delle reti orizzontali, siano ripristinate le pavimentazioni originarie. Se queste sono state nel tempo coperte con manto bituminoso e simili, si dovrà provvedere al ripristino delle antiche pavimentazioni.

La rete di distribuzione del gas, nei suoi tratti al di fuori delle reti stradali, pur nel rispetto della specifica normativa di sicurezza, deve essere installata arrecando il minimo disturbo possibile alle cortine murarie, con accorgimenti tali da mascherarne il più possibile la presenza. Alla fine dei lavori di installazione della rete adduttrice del gas metano al di sotto delle sedi stradali è prescritto il ripristino integrale delle pavimentazioni originarie.

Antenne radio, T.V. e telefonia cellulare

Per le antenne TV ovunque si renda possibile e, comunque, sempre in caso di nuova costruzione (per demolizione e ricostruzione), ampliamento o restauro è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche dell'immobile interessato può essere vietata, in sede di permesso di costruire, la installazione di antenne T.V. e, in sostituzione delle stesse, l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato.

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Per l'abitato di Civita di Bagnoregio dovrà essere fatto riferimento al Decreto 25 marzo 2005 (G.U. della Repubblica Italiana n. 157 del 8 luglio 2005) recante *Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea, ai sensi della direttiva 92/43/CEE.*

Sottozona A1: Complessi a carattere, storico, artistico e/o monumentale

Ricadono in tale sottozona tutti gli edifici e gli insediamenti di particolare interesse storico o artistico sottoposti a vincolo storico-paesaggistico ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. 38/99 e della L.R. 27/2001 ovvero quelli definiti come sopra specificato dagli elaborati del Documento Preliminare al presente PUCG (*"Tavola EA 5 atlante storico interpretativo dell'evoluzione insediativa"*). Gli edifici inclusi nella sottozona A1 devono essere conservati

nelle forme, nel volume e nelle strutture originarie esterne ed interne, qualora queste ultime siano connesse al carattere dell'edificio.

Sono ammessi solo interventi diretti al consolidamento, al restauro, al risanamento conservativo, al ripristino ed all'adeguamento igienico-sanitario con l'esclusione di qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche architettoniche o ambientali attuali. In ogni caso per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse (nel caso di demolizione e successiva ricostruzione), la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i mc/mq 5.

Il linguaggio architettonico della sottozona A1 seguirà le indicazioni individuate e meglio specificate dal Regolamento Edilizio e comunque dovrà mantenere i caratteri di compatibilità con la preesistenza al fine di conservare i lineamenti identitari di questa zona specifica.

Sottozona A2: Complessi di valore ambientale o di ubicazione ambientale delicata

Si prescrive per tali sottozone il mantenimento delle caratteristiche ambientali. Pertanto gli edifici in essa ricadenti possono formare oggetto di opere di risanamento e bonifica, ma anche di rinnovamento e trasformazione esclusivamente attraverso modifica delle opere interne a condizione che non venga snaturata la radice degli edifici e non vengano aumentati i volumi esistenti.

In ogni caso ricadono in questa sottozona i manufatti e i complessi di particolare interesse storico, architettonico e ambientale, rappresentanti nell'insieme il patrimonio dei beni culturali del Comune e del suo territorio (delocalizzati rispetto al centro storico definito come sopra ed individuato negli elaborati di piano): ville, "casini", conventi, masserie, e inoltre stabilimenti vinicoli depositi ed altri edifici analoghi con antiche strutture a volta ecc., con i relativi annessi e pertinenze individuati a cura dell'ufficio tecnico comunale.

Per tutti gli interventi su edifici ricadenti in questa zona si fa riferimento alle specifiche soprariportate come definite nella norma generale della Zona A.

Sottozona A3: Centri antichi con tendenza al turismo storico-culturale

Trattasi di complessi di un certo interesse storico, architettonico e ambientale, rappresentanti nell'insieme "zone a radice storica" e indicate nelle tavole del P.U.C.G.

In tali zone è prescritta la salvaguardia dell'impianto edilizio esistente in relazione al quale è fatto obbligo di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche globali.

E' inoltre prescritta la salvaguardia delle "coperture d'epoca". Ove situazioni particolari, connesse con l'incolumità pubblica, opportunamente documentate ed accertate, dovessero comportare la demolizione di dette coperture queste devono essere ricostruite mantenendo le stesse configurazioni geometriche esistenti e con il reimpiego, per quanto possibile, del materiale originario da integrare con materiale della stessa natura e forma. In caso di intervento, le pertinenze di tali immobili, qualora siano caratterizzate da forme originali e tradizionali di organizzazione dell'ambiente e del verde, e da un particolare rapporto con il territorio vanno conservate e restaurate secondo un progetto filologicamente studiato e volto a restituire l'assetto originario. In particolare l'intervento deve mirare al restauro e al ripristino di parchi e giardini, "giardini chiusi", viali e relative decorazioni, portali d'ingresso, pozzi monumentali, cappelle, "coffee - houses", padiglioni e pergolati, sedili in pietra, aie, frantoi, cisterne ed ogni altro elemento architettonico e decorativo esistente o di cui risulti possibile la preesistenza.

Per adeguare gli edifici ricadenti in tali zone ad esigenze funzionali, e qualora non vi siano vincoli che impediscano forme di intervento e di trasformazione, sono ammessi interventi di completamento e/o adeguamento funzionale (in particolare qualora il complesso edificato sia stato evidentemente non completato o abbisognavole di superfici complementari), realizzazione di locali interrati, incremento altezze per adeguamento igienico-sanitari, ripristino e quant'altro, secondo progetti che ne rispettino rigorosamente il carattere storico ed architettonico e rispondenti a prescrizioni di cui sopra per una volumetria non superiore al 20% del volume esistente.

Sono ammesse negli edifici interessati destinazioni d'uso a carattere residenziale, per attività nonché finalizzate principalmente all'espletamento di attività turistico ricettive e/o agrituristiche.

Sono ammesse altresì la realizzazione di pergolati e tettoie al servizio delle attività. Per le antenne TV ovunque si renda possibile e, comunque, sempre in caso di nuova costruzione, ampliamento o restauro è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche dell'immobile interessato può essere vietata, in sede di permesso di costruire, la installazione di antenne T.V. e, in sostituzione delle stesse, l'impiego di tecnologia diversa

(parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato.

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Art. 16

Zone B _ SATURAZIONE_CITTA' IN VIA DI DEFINIZIONE E COMPLETAMENTO

Le zone omogenee B hanno carattere prevalentemente residenziale. In esse sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali gli uffici pubblici e privati - negozi - pubblici esercizi - uffici - luoghi di spettacolo e ritrovi - attività artigianali e di servizio – sedi di associazioni , partiti, enti, ecc. - alberghi e attività ricettive e di ristorazione in genere.

Le attività produttive esistenti in zone residenziali possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque compatibili con il carattere residenziale delle zone stesse e nel rispetto delle norme previste dalle leggi sull'inquinamento acustico.

Rientrano nella definizione di zone B tutte quelle porzioni di territorio edificate per le quali il rapporto tra superficie edificata e superficie libera è maggiore di 1/8 (\geq di 12,5%).

Per la zona B è prescritta la salvaguardia dell'impianto edilizio esistente solo per gli edifici di particolare pregio Storico-Ambientale, escluse le superfetazioni sugli stessi realizzate, come deducibile dal contesto edilizio esistente e come individuati dall' U.T.C. ma è fatto obbligo di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche delle facciate sulle quali potranno essere consentiti solo interventi di " Restauro e Risanamento Conservativo" come definiti per la " Zona A". E' inoltre prescritta la salvaguardia delle " coperture d'epoca " di qualsiasi tipo quali volte a botte, volte a spigolo, a squadro, a padiglione in relazione alle quali è fatto assoluto divieto di demolizione e per le quali sono solo consentiti interventi di " Restauro e Risanamento Conservativo" come definiti per le "Zona A".

Ove situazioni particolari, connesse con l'incolumità pubblica opportunamente documentate ed accertate, dovessero comportare la demolizione di dette coperture queste devono essere ricostruite mantenendo le stesse configurazioni geometriche esistenti e con

il reimpiego, per quanto possibile, del materiale originario da integrare, ove indispensabile, con materiale della stessa natura e forma.

Il volume espresso dai vani con “ copertura d’epoca “, deve essere computato assegnando a detti vani, prescindendo dall’altezza effettiva ,altezza massima (teorica) di m.3,00.

E’ vietata (solo per gli edifici ricadenti in zona B ma riconosciuti come di pregio architettonico):

- la realizzazione di coperture diverse da quelle originarie;
- la realizzazione di coperture e pensiline di materiale traslucido, di lastre di fibrocemento, di lamiera e simili.
- L’installazione di pluviali in P.V.C. o simili a vista sulle facciate; sono obbligatori quelli in lamiera zincata e/o verniciata. La parte inferiore dei pluviali deve essere realizzata secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
- L’alterazione della struttura portante e di tutte le “ coperture d’epoca “ come individuate nella “ Zona A” salvo casi di gravissimi dissesti statici documentati con relazione scritto - grafica del quadro delle lesioni e delle cause di dissesto, a firma del tecnico progettista. L’eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere effettuato in forme e con materiali uguali o dello stesso tipo.
- L’impiego ampiamente diffuso sulle facciate prospicienti strade e aree pubbliche di rivestimenti lapidei e ceramici realizzati con materiali e tecnologie non tradizionali. Sulle intonacature sono ammessi solo il colore bianco o colori “pastello” rispondenti al piano del colore e alle specifiche del Regolamento Edilizio.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell’indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

Rimangono salve e vincolanti, anche per la realizzazione dei volumi tecnici, le sagome di massimo ingombro edilizio, i rapporti di copertura, le altezze massime consentite e le distanze dai confini e dalla aree pubbliche.

Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva per gli interventi di nuova costruzione.

Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panche e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona , raccordandoli con quanto previsto per la limitrofa " Zona A", (tali indicazioni diventano prescrittive per le zone B direttamente connesse alle zone A come precedentemente definite) posizionati e realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i..

Per la pubblica illuminazione, nelle aree interferenti e/o limitrofe alla " Zona A" , si prescrive la scelta di soluzioni architettonicamente compatibili con quelle della predetta " Zona A", come già individuate .

Per le aree ed i manufatti la cui localizzazione interferisce con la " Zona A " essendo alla stessa contigui , gli interventi devono tener conto dei criteri di salvaguardia architettonica riportati nelle presenti N.T.A. per la " Zona A".

Antenne radio, T.V. e telefonia cellulare

Per le antenne TV ovunque si renda possibile e, comunque, sempre in caso di nuova costruzione, ampliamento o restauro è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche dell'immobile interessato può essere vietata, in sede di permesso di costruire, la installazione di antenne T.V. e, in sostituzione delle stesse, l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato.

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Le zone B previste dal presente P.U.C.G. si suddividono in 5 sottozone a seconda del livello di densità previsto dal progetto con particolare attenzione per la sottozona "B5" dedicata solo ed esclusivamente a zone urbanizzate spontaneamente e in quantità sufficiente da corrispondere ai requisiti sopraesposti; tali zone vengono specificatamente definite come "Regolamentazione insediamenti prevalentemente residenziali non pianificati_B5" ed individuate cartograficamente sulle tavole di piano.

Sottozona B1

Sono le porzioni di territorio edificato per una percentuale consistente di St immediatamente collegate alle zone centrali degli aggregati urbani; in queste zone sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali gli uffici pubblici e privati - negozi - pubblici esercizi - uffici - luoghi di spettacolo e ritrovi - attività artigianali e di servizio – sedi di associazioni , partiti, enti, ecc. - alberghi e attività ricettive e di ristorazione in genere.

Le attività produttive esistenti possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque compatibili con il carattere residenziale delle zone stesse e nel rispetto delle norme previste dalle leggi sull'inquinamento acustico.

E' possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per intervento diretto con permesso di costruire su singoli lotti costituiti da una o più particelle, ed applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi qui di seguito definiti. In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,6 mc./mq.;
- Altezza massima dell'edificio: mt. 7,50;
- Distanza dai confini non edificati: non inferiore a mt. 5,00 o in aderenza;
- Distanza tra fabbricati: non deve essere inferiore, tra pareti finestrate, a mt. 10,00;
- Distanza dalla strada: è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti; per eventuali nuove strade è richiesta una distanza minima di mt. 5,00;
- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva per gli interventi di nuova costruzione;
- Rapporto di copertura: 40%;
- Obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree private, interferenti con il lotto costituito da una o più particelle, che sul P.U.C.G. hanno “ destinazione pubblica”;
- Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

Le nuove costruzioni e le sopraelevazioni sono consentite a condizione che venga prevista e vincolata una superficie per parcheggio, coperta o scoperta, direttamente accessibile dalla strada, pari a 1,00 mq. per ogni 10 mc di costruzione.

E' prescritta la salvaguardia dell'impianto edilizio degli edifici di particolare pregio Storico-Ambientale in relazione ai quali sono ammessi gli interventi come disciplinati nel presente articolo, secondo quanto previsto dagli indici sopra definiti, ma è fatto obbligo di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche delle facciate sulle quali potranno essere consentiti solo interventi di "Restauro e Risanamento Conservativo" come definiti per la "Zona A". E' inoltre prescritta la salvaguardia delle "coperture d'epoca" di qualsiasi tipo quali volte a botte, volte a spigolo, a squadro, a padiglione in relazione alle quali è fatto assoluto divieto di demolizione e per le quali sono solo consentiti interventi di "Restauro e Risanamento Conservativo" come definiti per le "Zone A". Ove situazioni particolari, connesse con l'incolumità pubblica opportunamente documentate ed accertate, dovessero comportare la demolizione di dette coperture queste devono essere ricostruite mantenendo le stesse configurazioni geometriche esistenti e con il reimpiego, per quanto possibile, del materiale originario da integrare, ove indispensabile, con materiale della stessa natura e forma.

Il volume espresso dai vani con "copertura d'epoca", deve essere computato assegnando a detti vani, prescindendo dall'altezza effettiva, altezza massima (teorica) di m.3,00. Per demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti che risultino superiori ai volumi, alle altezze massime e al rapporto di copertura prescritto per la zona deve essere presentato piano attuativo ai sensi della L.R. 38/99.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

E' vietato:

- lo svolgimento di attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali;
- la realizzazione di coperture di diversa tipologia rispetto a quelle originali (solo negli edifici riconosciuti con valenza architettonica);
- L'installazione di pluviali in P.V.C. o simili a vista sulle facciate; sono obbligatori quelli in lamiera zincata e/o verniciata. La parte inferiore dei pluviali deve essere realizzata secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio;

- L'alterazione della struttura portante e di tutte le "coperture d'epoca" come individuate nella "Zona A" salvo casi di gravissimi dissesti statici documentati con relazione scritta - grafica del quadro delle lesioni e delle cause di dissesto, a firma del tecnico progettista. L'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere effettuato in forme e con materiali uguali o dello stesso tipo.
- L'impiego ampiamente diffuso sulle facciate prospicienti strade e aree pubbliche di rivestimenti lapidei e ceramici realizzati con metodi e tecnologie non tradizionali. Sulle intonacature sono ammessi solo il colore bianco o colori "pastello" rispondenti al piano del colore e alle specifiche riportate sul Regolamento Edilizio.

Arredo Urbano, segnaletica e Pubblicità per la sottozona B1

Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panche e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.

Antenne radio, T.V. e telefonia cellulare per la sottozona B1

Per le antenne TV ovunque si renda possibile e, comunque, sempre in caso di nuova costruzione, ampliamento o restauro è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche dell'immobile interessato può essere vietata, in sede di permesso di costruire, la installazione di antenne T.V. e, in sostituzione delle stesse, l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato..

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Sottozona B2

Sono rappresentate dalle zone direttamente collegate alle sottozone B1 ma distanti dal centro storico e codificate puntualmente sugli elaborati cartografici di Piano; in queste

zone la destinazione d'uso è quella prevista per le sottozone B1 così come definite dalle presenti N.T.A.

E' possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per intervento diretto con permesso di costruire su singoli lotti costituiti da una o più particelle, applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito.

In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,5 mc/mq;
- Altezza massima dell'edificio: m. 7,00;
- Distanza dai confini non edificati: non inferiore a m.5,00 o in aderenza;
- Distanza tra fabbricati non deve essere inferiore tra pareti finestrate a m. 10,00;
- Distanza dalla strada: è consentito il rispetto degli allineamenti esistenti; per eventuali nuove strade è richiesta. una distanza minima di m. 5,00;
- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva per gli interventi di nuova costruzione.
- Rapporto di copertura: 35 %.
- Obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree private , interferenti con il lotto costituito da una o più particelle, che sul P.U.C.G. hanno “ destinazione pubblica”.

Sono escluse le attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali.

Deve essere riservata una superficie per parcheggio eventualmente anche coperto pari a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

E' vietato:

- lo svolgimento di attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali.

Arredo Urbano, segnaletica e Pubblicità per la sottozona B2

Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panche e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere

unificati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;

Antenne radio, T.V. e telefonia cellulare per la sottozona B2

Per le antenne TV ovunque si renda possibile e, comunque, sempre in caso di nuova costruzione, ampliamento o restauro è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche dell'immobile interessato può essere vietata, in sede di permesso di costruire, la installazione di antenne T.V. e, in sostituzione delle stesse, l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato.

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Sottozona B3

Sono rappresentate dalle zone direttamente collegate alle sottozone B2 e identificate nei quartieri omogenei ai bordi della città consolidata con codificazione puntuale sugli elaborati cartografici di Piano; in queste zone la destinazione d'uso è quella prevista per le sottozone B sopra definite così come specificate dalle presenti N.T.A.

E' possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per intervento diretto con permesso di costruire su singoli lotti costituiti da una o più particelle, applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito.

In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,45 mc/mq;
- Altezza massima dell'edificio: m. 6,50;
- Distanza dai confini non edificati: non inferiore a m. 5,00;
- Distanza tra fabbricati non deve essere inferiore tra pareti finestrate a m. 10,00;

- Distanza dalla strada: è consentito il rispetto degli allineamenti esistenti; per eventuali nuove strade è richiesta una distanza minima di m. 5,00;
 - Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva per gli interventi di nuova costruzione.
 - Rapporto di copertura: 30 %.
 - Obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree private , interferenti con il lotto costituito da una o più particelle, che sul P.U.C.G. hanno “ destinazione pubblica”. Sono escluse le attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali. Deve essere riservata una superficie per parcheggio eventualmente anche coperto pari a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
- Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.
- E' vietato:
- lo svolgimento di attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali.

Arredo Urbano, segnaletica e Pubblicità per la sottozona B3

Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panche e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere uniformati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;

Antenne radio, T.V. e telefonia cellulare per la sottozona B3

Per le antenne TV ovunque si renda possibile e, comunque, sempre in caso di nuova costruzione, ampliamento o restauro è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche dell'immobile interessato può essere vietata, in sede di permesso di costruire, la installazione di antenne T.V. e, in sostituzione delle stesse, l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato.

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Sottozona B4

Sono rappresentate dalle zone direttamente collegate alle sottozone B3 e identificate nelle frange a margine della città evoluta aventi una percentuale di St costruita comunque maggiore del 12,5%, con codificazione puntuale sugli elaborati cartografici di Piano; in queste zone la destinazione d'uso è quella prevista per le sottozone B sopra definite così come specificate dalle presenti N.T.A.

E' possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per intervento diretto con permesso di costruire su singoli lotti costituiti da una o più particelle, applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito.

In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,4 mc/mq;
- Altezza massima dell'edificio: m. 7,50;
- Distanza dai confini non edificati: non inferiore a m. 5,00;
- Distanza tra fabbricati non deve essere inferiore tra pareti finestrate a m. 10,00;
- Distanza dalla strada: è consentito il rispetto degli allineamenti esistenti; per eventuali nuove strade è richiesta una distanza minima di m. 5,00;
- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva per gli interventi di nuova costruzione.
- Rapporto di copertura: 30 %.
- Obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree private , interferenti con il lotto costituito da una o più particelle, che sul P.U.C.G. hanno " destinazione pubblica".

Sono escluse le attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali.

Deve essere riservata una superficie per parcheggio eventualmente anche coperto pari a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

E' vietato:

- lo svolgimento di attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali.

Arredo Urbano, segnaletica e Pubblicità per la sottozona B4

Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panche e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;

Antenne radio, T.V. e telefonia cellulare per la sottozona B4

Per le antenne TV ovunque si renda possibile e, comunque, sempre in caso di nuova costruzione, ampliamento o restauro è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche dell'immobile interessato può essere vietata, in sede di permesso di costruire, la installazione di antenne T.V. e, in sostituzione delle stesse, l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato.

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Sottozona B5 Regolamentazione insediamenti prevalentemente residenziali non pianificati

Tale sottozona regola e pianifica quelle porzioni di territorio che hanno visto nascere insediamenti spontanei in originarie zone agricole e che ad oggi hanno perso completamente la vocazione rurale e si sono tradotte per intero in zone urbanizzate e abitate (con destinazione d'uso prevalentemente residenziale); tali zone vengono individuate con codificazione puntuale sugli elaborati cartografici di Piano.

Si tratta inoltre – per la stragrande maggioranza - degli stessi insediamenti riportati sulla Tavola B del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale come “aree urbanizzate del PTPR”.

E' possibile, in tali zone, procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti per intervento diretto con permesso di costruire su singoli lotti con variazione di destinazione d'uso prevista e compatibile con la zona B.

In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati gli allacciamenti alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

In queste zone valgono le norme di cui alla L.R._n.21 del 11_agosto_2009.

Nel caso che l'intervento necessiti di un riordino plano-volumetrico dovrà essere redatto un piano attuativo (P.U.O.C.) comprendente l'intero comparto di intervento; ogni comparto di intervento deve far riferimento a sua volta ad un piano quadro di riferimento redatto dal Comune e approvato con sola deliberazione del C.C.

In questo caso è consentita anche l'edificazione in aree libere da edifici.

Arredo Urbano, segnaletica e Pubblicità per la sottozona B5

Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panche e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;

Antenne radio, T.V. e telefonia cellulare per la sottozona B5

Per le antenne TV ovunque si renda possibile e, comunque, sempre in caso di nuova costruzione, ampliamento o restauro è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista.

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia della peculiarità paesaggistica dell'area.

In ogni caso gli interventi di cui ai capoversi precedenti e relativi alla sottozona B5 dovranno mantenere – in fase di elaborazione progettuale - i seguenti parametri tecnici:

- Altezza massima dell'edificio: mai superiore a quella degli edifici esistenti circostanti oggetto di ampliamento, sostituzione o recupero;
- Distanza dai confini non edificati: non inferiore a m. 5,00;
- La distanza tra fabbricati di diversa proprietà non deve essere inferiore tra pareti finestrate a mt. 10,00;
- Distanza dalla strada: è consentito il rispetto degli allineamenti esistenti; per eventuali nuove strade è richiesta una distanza minima di m. 5,00;
- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva per gli interventi di ampliamento o sostituzione edilizia con conseguente calcolo compensativo dello spazio parcheggio relativo alle nuove dimensioni volumetriche.

Art. 17

Zone C _ ESPANSIONE_NUOVE CAPACITA' INSEDIATIVE, RICUCITURA E ASSESTAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE_INSEDIAMENTI A CARATTERE ECONOMICO E POPOLARE_QUARTIERE CON PARCO URBANO

La “ Zona C”, come delimitata nelle tavole del P.U.C.G., comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla ZONA B. All'interno di detta zona potranno sorgere nuovi insediamenti residenziali.

Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, altresì, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, rispettivamente nelle misure indicate per le rispettive sottozone come riportate di seguito.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

Per le antenne TV è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche della soluzione antenne T.V. su palo è auspicabile l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui

ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato.

E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panche e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;

E' altresì vietato lo svolgimento di attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali.

Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici così come definiti dal Regolamento Edilizio.

La pendenza delle falde di copertura non dovrà essere superiore al 35%.

Nei piani interrati è consentita la realizzazione di parcheggi e servizi accessori per la residenza. E' consentita la costruzione di portici, ai piani seminterrato, terra e rialzato, di superficie utile inferiore o uguale al 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare afferente.

L'eventuale parte di portico, eccedente la quantità massima innanzi prevista, dovrà essere computata come volume.

I portici non possono essere costituiti da più elevazioni e quindi dovranno risultare caratterizzati da un solo ordine strutturale. Costituisce portico lo spazio coperto del fabbricato aperto su due lati per almeno il 50% del perimetro del portico stesso.

L'edificazione diretta non è possibile quando ricorre il caso della **lottizzazione**.

Nella fattispecie ricorre il caso della **lottizzazione** quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5000 mq venga predisposta, attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, oltre quelle già esistenti, nonché quando si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree, finalizzato alla creazione di più di due edifici, ovvero di oltre quattro unità a scopo abitativo anche se facenti parte di un unico edificio.

Non costituisce **lottizzazione**, ai sensi del presente disposto, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria. All'interno delle aree interessate al piano di **lottizzazione**, dovranno essere individuate le seguenti aree:

- **Superficie per parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab.** (in aggiunta alle aree a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i. 1mq / 10 mc di costruzione)
- **Area da destinare a verde, gioco e sport = 9,0 mq/ab.**
- **Aree da destinare alle attrezzature di interesse comune = 6,5 mq/ab.**

In detta zona possono realizzarsi **parcheggi** (*anche interrati e sottostanti alle aree di parcheggio e alle aree a verde, gioco e sport*) **ai sensi dell'art. 9 della legge 24/03/1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni.** I locali da destinare a parcheggio, ricadenti nelle aree di pertinenza dei fabbricati, dovranno avere una superficie utile massima pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione già destinata a residenza senza tener conto dei volumi e delle superfici già destinate a parcheggio. Prima del rilascio del "permesso di costruire", è necessario che il proprietario presenti l'atto di vincolo inerente la specifica destinazione d'uso a parcheggio, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, dal quale risulti, tra l'altro, che gli atti di trasferimento del parcheggio possono essere disposti esclusivamente a favore dei soggetti residenti e dimoranti nel territorio del Comune.

La distanza minima dalle strade per la costruzione di detti parcheggi è di ml. 5,00 oppure in linea con i fabbricati esistenti. E' altresì possibile realizzare detti parcheggi a confine, in deroga alle distanze fissate

dalla normativa tecnica e dal Regolamento Edilizio, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, a salvaguardi dei diritti dei confinanti.

Ai fini della corretta attuazione dei Piano Operativi di Lottizzazione e per tutte le sottozone appartenenti alla classificazione C si prescrivono le seguenti condizioni relative al verde pubblico e al numero dei lottizzanti (nel caso di lottizzazioni di iniziativa privata):

- Al fine della realizzazione di un progetto di città organico ed equilibrato il verde pubblico deve essere pianificato e progettato in maniera accorpata per una superficie equivalente pari al 60% della totale calcolata in base al fabbisogno in termini di standard urbanistici relativi agli abitanti insediabili;

- ai fini di un disegno organico della città in evoluzione ogni comparto edificatorio (e relativi ed eventuali sub comparti individuati comunque nella fase operativa del Piano da parte dell'A.C.) deve garantire, per la sua attuazione completa e inscindibile, l'adesione da parte dei lottizzanti per una percentuale almeno pari al 75%.

Le zone C individuate dal P.U.C.G. si dividono (a seconda della tipologia e del livello di densità territoriale) in 5 sottozone: C1; C2; Ct(*zona residenzial-turistica che per ovvie ragioni di destinazione d'uso non rientra nel conteggio del dimensionamento legato all'espansione residenziale effettiva*); C3_P.E.E.P.; C4 e vanno attuate come di seguito specificate.

Il presente PUCG, ai sensi dell'art. 30 della LR 38/99, prende posizione riguardo alla definizione dei comparti edificatori fissando una dimensione minima per l'individuazione degli stessi; tale estensione viene fissata per una quota almeno pari a 10.000 mq demandando poi all'ufficio tecnico comunale il compito di definire puntualmente (perimetrazione) i comparti di cui sopra tramite piano quadro organizzativo.

Sottozone C1

All'interno delle sottozone C1 potranno sorgere nuovi insediamenti residenziali. Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, altresì, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, rispettivamente nella misura dell'80% e del 20% del volume residenziale massimo consentito.

Le Costruzione che caratterizzano i nuovi insediamenti debbono rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

- It = 0,50 mc/mq**
- H max = 7,50 m**
- N max = 2**
- Dc min = 5 m**
- Df min = 10 m**
- Ds min = 7,50 m**
- Sono consentiti piani interrati**
- Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i. = 1mq/10mc di costruzione.**

Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici. Tra i volumi tecnici vengono inclusi i sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde di copertura, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,30 e purché i locali in essi contenuti siano destinati a servizi tecnici e/o accessori per la residenza.

Sottozone C2

All'interno delle sottozone C1 potranno sorgere nuovi insediamenti residenziali. Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, altresì, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, rispettivamente nella misura dell'80% e del 20% del volume residenziale massimo consentito.

Le Costruzione che caratterizzano i nuovi insediamenti debbono rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

- It = 0,45 mc/mq**
- H max = 6,50 m**
- N max = 2**
- Dc min = 5 m**
- Df min = 10 m**
- Ds min = 7,50 m**
- Sono consentiti piani interrati**
- Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i. = 1mq/10mc di costruzione.**

Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici. Tra i volumi tecnici vengono inclusi i sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde di copertura, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,30 e purché i locali in essi contenuti siano destinati a servizi tecnici e/o accessori per la residenza.

Sottozone C3 P.E.E.P.

Alle sottozone C3_P.E.E.P. appartengono tutte le porzioni di territorio da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

L' estensione della zona P.E.E.P. deve essere individuata a cura dell'Amministrazione Comunale (all'interno dei perimetri che individuano le zone C sulle tavole di Piano) in modo da soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa convenzionata nel periodo considerato. Le aree quindi vanno scelte esclusivamente nell'ambito delle zone di espansione dell'aggregato urbano.

L'assegnazione delle aree, nonché l'edificazione delle stesse, dovrà avvenire dopo l'approvazione del P.E.E.P. (P.U.O.C.) che dovrà contenere i seguenti elementi:

- a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
- b) la suddivisione in lotti delle aree, con indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- c) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future. All'interno delle aree, in aggiunta agli spazi pubblici già riservati ed individuati nel P.U.C.G., è necessario prevedere gli spazi appresso indicati:

- spazi pubblici riservati alle attrezzature di interesse comune. (Religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per i servizi pubblici)
- spazi pubblici attrezzati a verde, gioco e sport;
- spazi per parcheggi pubblici;
- spazi per la viabilità di raccordo urbano.

E' necessario individuare:

- la viabilità interna e gli spazi di manovra;
- le aree a parcheggio di cui all'art. 18 della Legge n. 765/67 e s.m.i.

Le costruzioni all'interno dei lotti debbono rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

- It = 0,45 mc/mq**
- H max = 9,60 m**

- N max = 2**
- Dc min = 7,50 m**
- Df min = 15 m**
- Ds min = 10 m**
- Sono consentiti piani interrati**
- Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i. = 1mq/10mc di costruzione.**

Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici. Tra i volumi tecnici vengono inclusi i sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde di copertura, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,30 e purché i locali in essi contenuti siano destinati a servizi tecnici e/o accessori per la residenza. La pendenza delle falde di copertura non dovrà essere superiore al 35%. Nei piani interrati è consentita la realizzazione di parcheggi e servizi accessori per la residenza.

Sottozone C4 QUARTIERE CON PARCO URBANO

Alle sottozone C3_QUARTIERE CON PARCO URBANO appartengono tutte le porzioni di territorio da destinare alla costruzione di edifici a carattere residenziale direttamente connesse con formazioni vegetazionali di media importanza che riescano a soddisfare la definizione di parco urbano.

Per parco urbano si intende il sistema urbano del verde e delle attrezzature come insieme di aree con valore ambientale e paesistico o di importanza strategica per l'equilibrio ecologico delle aree urbanizzate, nonché come insieme di spazi destinati alle attività ricreative, culturali e sportive e del tempo libero o a tali fini recuperabili, funzionalmente integrati in un tessuto unitario e continuo.

I parchi urbani svolgono altresì la funzione di luoghi di servizi accentrati all'interno di un sistema che pone in rapporto e dà coerenza territoriale ai parchi urbani suddetti e ad altre eventuali aree siano esse edificate o di particolare valore ambientale.

Nell'attuazione delle disposizioni del presente articolo e quindi nell'attuazione dei P.U.O.C. dedicati alle aree individuate come C3 dal presente P.U.C.G. dovrà essere specificato non solo l'assetto dell'edificio, ma anche la sua connessione con il Parco Urbano di pertinenza al sistema antropizzato. All'interno del parco urbano dovrà essere indicata la

maglia "connettiva" del verde pubblico e degli spazi di collegamento e di connessione sia delle opere che degli arredi in questi inclusi.

In questa sottozona la realizzazione degli interventi di edificazione è subordinata alla pianificazione operativa e conseguente realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali (PARCO URBANO) per un rapporto pari al 40% della superficie territoriale del comparto attuativo.

Ogni P.U.O.C. in zona C4 dovrà quindi tener conto di un tipo di pianificazione integrata per il quale andrà garantito lo sviluppo sinergico tra l'edificazione e la naturalizzazione dell'area. Le costruzioni all'interno dei lotti dovranno rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

- It = 0,40 mc/mq**
- H max = per le zone C4 nel capoluogo pari a 7,50 mt; per le zone C4 nelle frazioni pari a 4,50 mt;**
- N max = 2 nelle zone C4 del capoluogo; 1 nelle zone C4 delle frazioni**
- Dc min = 7,50 m**
- Df min = 15 m**
- Ds min = 10 m**
- Sono consentiti piani interrati**
- Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i. = 1mq/10mc di costruzione.**

Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici. Tra i volumi tecnici vengono inclusi i sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde di copertura, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,30 e purché i locali in essi contenuti siano destinati a servizi tecnici e/o accessori per la residenza.

All'interno del Piano di Lottizzazione, (P.U.O.C.) fermo restando gli indici sopra indicati, dovranno essere individuate le seguenti aree:

- **Superficie per parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab.** (in aggiunta alle aree a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i, 1mq / 10 mc di costruzione)
- **Area da destinare a verde, gioco e sport = 12,50 mq/ab.**
- **Aree da destinare alle attrezzature di interesse comune = 9,0 mq/ab.**

Sottozona Ct

Per favorire lo sviluppo sostenibile è stata prevista la sottozona "Ct" destinata **all'edilizia turistico-residenziale, nonché turistico-alberghiera**. In tale zona è consentita l'edificazione solo dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione (P.U.O.C.) di iniziativa privata.

L'edificazione dovrà rispettare gli indici urbanistici di seguito indicati:

a) Edilizia turistico-residenziale (residenze unifamiliari, bifamiliari e a schiera)

- If = 0,15 mc/mq**
- H max = 4,00 m**
- N max = 1**
- Dc min = 7,50 m**
- Df min = 15,00 m**
- Ds min = 10 m**
- Ip = 150 e.a. / Ha**
- Sono consentiti piani interrati**
- Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i. = 1mq/10mc di costruzione.**

b) Edilizia turistico-alberghiera (alberghi, bar, ristoranti, discoteche, residence, ecc)

- If = 0,15 mc/mq**
- H max = 6,00 m**
- N max = 1**
- Dc min = 12,50 m**
- Df min = 25,00 m**
- Ds min = 15,00 m**
- Ip = 150 e.a. / Ha**
- Sono consentiti piani interrati**
- Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i. = 1mq/10mc di costruzione.**

All'interno del Piano di Lottizzazione, (P.U.O.C.) fermo restando gli indici sopra indicati,

dovranno essere individuate le seguenti aree:

- **Superficie per parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab.** (in aggiunta alle aree a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i, 1mq / 10 mc di costruzione)
- **Area da destinare a verde, gioco e sport = 12,50 mq/ab.**
- **Aree da destinare alle attrezzature di interesse comune = 9,0 mq/ab.**

All'interno di tali zone non potrà in nessun caso essere rilasciato il certificato di residenza, dette parti di territorio sono destinate esclusivamente al turismo.

Sistema dell'Industria e dell'Artigianato

Art. 18

Zona D1_ INDUSTRIA_AREA PRODUTTIVA CAPRACCIA

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi e ad essi assimilati nell'ambito del polo industriale della "Capraccia" così come delimitato sulle cartografie di Piano. L'area comprende la zona D1 (ove vige il Piano P.I.P. approvato con D.C.C. n. 55 del 02/09/1977 e successiva variante per variazione configurazione lotti approvata con D.C.C. n. 73 del 07/12/1978) e le nuove zone previste dal PUCG ove potranno sorgere nuovi insediamenti produttivo - artigianali o ad essi assimilati. Le costruzioni che caratterizzano i nuovi insediamenti debbono rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

- Ic = 0,30 mq/mq**
- H max = 7,50 m**
- N max = 2**
- Sl min = 2.500 mq**
- Dc min = 7,50 m**
- Df min = 15 m**
- Ds min = 10 m**
- D.ab. p min = 15 m**

□ **Ip = 80 e.a./Ha**

All'interno di ogni area interessata dall'intervento debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto - esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra - non sia inferiore al 20% dell'intera area interessata dall'intervento.

E' ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda o amministratore ed il custode per un massimo di 100 mq di superficie lorda abitabile per ogni insediamento; in ogni caso la superficie lorda abitabile non deve superare il 15% della superficie coperta ad uso produttivo.

I locali accessori quali:

- cabine elettriche;
- cabine di decompressione del gas;
- manufatti per l'installazione di contatori;
- misuratori e simili;
- tettoie aperte per parcheggi;

possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

Le zone non comprese nel PIP approvato dovranno essere sottoposte a Piano attuativo (PUOC) di iniziativa pubblica e/o privata.

Art. 19

Zona D2_ ARTIGIANALE MISTA_AREE PRODUTTIVE URBANE

Vengono definite zone D2 le parti del territorio contermini o vicine all'aggregato urbano già impegnate in parte da insediamenti artigianali, o ad essi assimilati.

Dette attività esistenti possono ampliarsi sia per ragioni funzionali sia per realizzare uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, abitazioni per il titolare ed il personale, locali per i servizi, aree per la sosta e la manovra di autoveicoli, strade, verde, locali per l'esposizione e la vendita.

Le costruzioni che caratterizzano gli insediamenti debbono rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

□ **Ic = 0,50 mq/mq**

- H max = 7,50 m**
- N max = 2**
- Dc min = 5,00 m**
- Df min = 10 m**
- Ds min = 7,50 m**
- D.ab. p min = 10 m**
- Ip = 50 ea/Ha**

All'interno di ogni area interessata dall'intervento debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto - esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra - non sia inferiore al 20% dell'intera area interessata dall'intervento.

E' ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda o amministratore ed il custode per un massimo di 300 mq di superficie lorda abitabile per ogni insediamento; in ogni caso la superficie lorda abitabile non deve superare il 15% della superficie coperta ad uso produttivo.

I locali accessori quali:

- cabine elettriche;
- cabine di decompressione del gas;
- manufatti per l'installazione di contatori;
- misuratori e simili;
- tettoie aperte per parcheggi;

possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

Le zone non comprese in eventuali piani attuativi già approvati dovranno essere sottoposte a Piano attuativo (PUOC) di iniziativa pubblica e/o privata.

Art. 20

Zona D3_ AREE PRODUTTIVE ESTRATTIVE

Vengono definite zone D3 le parti del territorio comunale dedicate ad insediamenti per attività estrattive.

Ai sensi delle linee guida del PRAE del Lazio (Piano Regionale per le Attività Estrattive) redatto dalla stessa Regione Lazio in ottemperanza alla L.R. n.17/2004 (Norme per la coltivazione delle cave e torbiere della Regione Lazio), è possibile prevedere attività estrattiva nelle zone boscate alle condizioni seguenti.

Quella sola parte del processo di trasformazione legato all'attività estrattiva rappresentata dal Cantiere Estrattivo (C.E.) è proponibile in mancanza di alternative, nei boschi governati a ceduo che non abbiano superato di 2 volte il turno minimo dei tagli così come individuato dalla Reg. Regionale 7/2005 art. 38, in quelli costituiti da specie arboree non autoctone e in presenza di copertura vegetale costituita da macchia mediterranea purché siano effettuati interventi di compensazione ambientale.

Tale ipotesi deve necessariamente essere adeguatamente giustificata e documentata ed impone un programma di compensazione ambientale.

Per compensazione ambientale si intende l'impianto e la realizzazione, precedentemente o contestualmente all'avvio dell'attività estrattiva, di un rimboschimento e relativo adeguato piano di manutenzione (art. 7 com. 3 Reg. Regionale 5/2005, art. 38 e 40 della L.R. Lazio 39/02 - Norme in materia di gestione delle risorse forestali - e art 14 del Reg. Regionale 07/05) su terreno agrario o forestale di proprietà pubblica o privata e con caratteristiche agropedologiche analoghe a quelle del terreno su cui verrà esercitata l'attività estrattiva, per una superficie almeno doppia di quella del bosco eliminato, nel caso in cui la vegetazione interessata sia del tipo "macchia mediterranea" e almeno tripla, nel caso in cui la superficie interessata sia costituita da bosco ceduo o boschi costituiti da specie arboree non autoctone, di un rimboschimento con specie autoctone individuate in base ad una indagine botanico-vegetazionale. Le opere di rimboschimento devono prevedere un adeguato piano di manutenzione. La superficie di compensazione dovrà inoltre essere rapportata alla quantità di assorbimento di CO₂, dell'area boscata assimilata ad essa da eliminare.

La mancanza di alternative progettuali, che indirizzano la scelta verso un'area boscata, deve essere accuratamente documentata. E' preferibile che la compensazione ambientale avvenga in vicinanza dell'A.E.

E' sempre comunque vietata l'attività estrattiva:

- nelle aree percorse da incendio per un periodo non inferiore a 10 anni, in mancanza di idonea cartografia ufficiale prodotta dall'amministrazione competente, tale aspetto dovrà essere certificato dal tecnico incaricato;

- nelle aree caratterizzate dalla presenza di alberi, anche isolati, a carattere monumentale

Definizioni tecniche di pertinenza per le zone D3

Il cantiere estrattivo (C.E.)

Si definisce CANTIERE ESTRATTIVO (C.E.), l'area in cui si svolge attività estrattiva. È quella porzione di territorio in cui si preleva materiale e si altera la conformazione morfologica originaria.

Si suddivide in LOTTI di successivo intervento. Si stabilisce che il lotto (comprensivo di un'area in preparazione, una in produzione, ed una in sistemazione) abbia una durata ed una estensione massima, si deve quindi procedere al riassetto del lotto già coltivato, mentre si attua la coltivazione del lotto successivo e prima di intraprendere quella dei rimanenti. I tempi e le estensioni sono definite dal progetto, ma non potranno mai eccedere 4 anni o 4 ettari.

Le Aree a Servizio (A.S.)

Si definiscono Aree a Servizio (A.S.) quelle porzioni di territorio, in genere contermini a quella in cui si svolge l'attività estrattiva (C.E.) di supporto alla stessa, funzionali alla gestione del processo produttivo. Nelle aree vincolate, le funzioni raccolte nelle aree a servizio, possono essere separate dal cantiere estrattivo. In quest'ambito le modifiche morfologiche sono minime. In questa categoria sono contenute le funzioni sotto elencate.

Viabilità

Le piste di collegamento tra le aree a servizio, con diverso uso, il cantiere estrattivo e la viabilità esterna, devono essere realizzate secondo uno schema che ne definisca la massima razionalità.

Volumetrie di servizio (A.S.c)

Devono esser contenuti e raggruppati in un medesimo luogo, i manufatti sono realizzati in precario, devono essere garantiti gli standard funzionali di igiene, devono essere forniti di utenze e regolare smaltimento acque reflue. Si tratta di unità realizzate in modo da raccogliere:

- volumi tecnici;
- ricovero personale;
- ricovero attrezzi e macchinari.

Impianti di prima lavorazione (A.S.i.1)

L'area destinata all'impianto di frantumazione e vagliatura del materiale, comprensiva di quella occupata dai cumuli di fine lavorazione. Comprensivo di quanto necessario al caricamento del materiale ed al transito di mazzi di lavoro ed alla agevole operazione di caricamento e trasporto del prodotto finito.

Impianti di seconda lavorazione (A.S.i.2)

L'area destinata all'impianto di trasformazione del materiale, comprensiva di quella occupata dai cumuli, dai silos o da altri contenitori specifici. Comprensivo di quanto necessario al caricamento del materiale ed al transito di mazzi di lavoro ed alla agevole operazione di caricamento e trasporto del prodotto finito.

Area di deposito dei materiali del processo di escavazione e recupero ambientale (A.S.d.)

L'area per il deposito dei materiali riutilizzati in fase di riassetto morfologico e recupero ambientale deve permettere di collocare, in maniera adeguata gli strati superficiali di terreno, asportati come scoperta, garantendo il mantenimento della loro fertilità. Gli eventuali materiali aggiuntivi, dovranno comunque essere posizionati in modo da garantirne la protezione ed il razionale riutilizzo. Nel caso di lavorazioni per lotti il problema del deposito temporaneo viene fortemente ridotto.

Area di deposito dei materiali del processo di lavorazione e commercializzazione (A.S.s)

L'area di deposito dei materiali destinati alla vendita deve essere contenuta in modo da prevedere una complessiva diminuzione di produzione, in caso di vendita in diminuzione.

Area deposito e lavorazione per il riciclaggio dei materiali inerti riutilizzabili da altro ciclo produttivo (A.S.r)

Area eventualmente dedicata all'espletamento del ciclo di vagliatura, frantumazione e deposito di materiali inerti provenienti da demolizioni di manufatti. La lavorazione deve portare al completo riutilizzo dei materiali trattati, nel medesimo ciclo produttivo dei materiali derivanti da attività estrattiva.

Area di Riassetto (A.R.)

Si definisce Area di Riassetto (A.R.) la porzione di territorio esterna al cantiere estrattivo in cui avvengono movimenti di terra finalizzati al recupero morfologico del territorio. I lavori sviluppati nell'area di riassetto devono anch'essi essere suddivisi per fasi e lotti, strettamente correlate alle fasi o lotti di intervento del processo di estrazione.

Area di Intervento (A.I.) - l'Area in disponibilità

L'Area di Intervento è coincidente con l'area in disponibilità (è rappresentata dalla somma delle particelle catastali su cui si svolgono le azioni proposte al progetto). Si definisce Area di Intervento (A.I.) l'involuppo delle aree precedentemente definite e comprendente:

- il Cantiere Estrattivo (C.E.)
- le Aree a Servizio (A. S.)
- le Aree di Riassetto (A.R.)

Soluzione di continuità topografica

La soluzione di continuità topografica di cui all'art. 5 lettera d) della Legge Regionale 17/2004 è quella determinata dalla presenza di un elemento antropico con le relative fasce di rispetto, o di un elemento naturale costituito da un corso d'acqua con le relative fasce di rispetto.

Norme generali per la gestione delle cave

Per la redazione dei progetti di coltivazione e ripristino, ai fini del controllo in sede di inizio lavori, stati di avanzamento della coltivazione, chiusura e collaudo dei ripristini, cubatura dei materiali scavati e riportati, le aree estrattive o a ripristino devono essere dotate di una rete di termini topografici permanenti dotati di monografia ed edotipo.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere, ai fini del controllo dell'attività estrattiva sul proprio territorio, alla nomina di un tecnico esperto di propria fiducia per verificare la rispondenza dei lavori in corso con i progetti autorizzati, che eseguirà periodici sopralluoghi, relazioni tecniche e computi metrici.

Gli oneri per tale eventuale controllo esterno saranno sostenuti con i proventi dell'applicazione del Contributo Regionale sulle attività estrattive.

Fatte salve le norme di polizia mineraria, intorno al perimetro delle aree di cava, deve essere apposta idonea segnalazione costruita da cartelli di segnalazione e pericolo, posti ad intervalli regolari.

La realizzazione di impianti di prima e seconda lavorazione degli inerti è soggetta a concessione ed è vietata nelle aree soggette a rischio idraulico. Non è prevista in nessun caso l'ipotesi di recupero definitivo dei volumi tecnici esistenti e/o realizzati in queste fasi.

Nel caso di cave da attivarsi a lotti, è prevista, per ognuno di essi, un'autorizzazione separata. All'interno di ogni lotto il piano di coltivazione deve prevedere eventuali fasi quadriennali di cantiere.

Nel caso delle cave singole, dove è prevista una progettazione e autorizzazione unica, i lavori saranno articolati per comparti successivi con passaggio dall'uno all'altro dopo la verifica dell'avvenuto ripristino di quello precedente. All'interno di ogni comparto il piano di coltivazione deve prevedere eventuali fasi quadriennali di cantiere. Nel caso delle cave di pianura o collina in cui il progetto preveda il riempimento parziale o totale, i materiali devono essere reperiti in ordine di priorità riutilizzando tutte le componenti sterili del giacimento, gli scoperchiamenti precedentemente accantonati e successivamente ricorrendo agli altri materiali permessi dalla normativa del Ministero dell'Ambiente per il ritombamento delle cave di pianura e collina.

Le strade di servizio alle cave dovranno costantemente essere mantenute in buono stato di conservazione e di stabilità dal titolare dell'autorizzazione oltre ad essere provviste di accessi controllati. Nelle stesse condizioni di perfetta fruibilità esse si dovranno trovare al momento della conclusione dell'attività di escavazione.

Gli accessi alle strade pubbliche dovranno essere dotati di opportuna segnaletica.

Qualora i mezzi di trasporto del materiale scavato percorrono strade che attraversano nuclei urbani, sarà cura del titolare dell'autorizzazione fare in modo che non avvenga lo spargimento delle acque, delle polveri ed altri materiali che potrebbero essere fonti di pericolo e di disturbo per la popolazione residente.

Qualora le strade pubbliche dovessero subire danni dovuti al passaggio di automezzi di trasporto del materiale scavato, sarà cura del titolare dell'autorizzazione ripristinarle; in caso contrario Provvederà l'Amministrazione Comunale rivalendosi sulle fidejussioni prestate.

L'autorizzazione alla coltivazione della cava, è subordinato alla stipula di una convenzione secondo la normativa Regionale di settore vigente.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno la convenzione di cui sopra potrà essere modificata e integrata in relazioni a casi specifici con la deliberazione di Giunta Comunale.

Le modalità di redazione del progetto di coltivazione della cava e la documentazione e le cartografie da presentare al Comune vengono specificate di seguito, inoltre nei casi specifici e ai fini della salvaguardia ambientale l'Amministrazione Comunale può chiedere a sua discrezione documentazione integrativa a riguardo.

Ai sensi del comma 3 art. 7 L.R. 17/2004 l'utente che intenda procedere alla ricerca ed alla estrazione di materiale di cava, dovrà presentare al Comune, a corredo della richiesta di autorizzazione allo svolgimento della attività di escavazione, un progetto di coltivazione munito di tutti gli elaborati di seguito definiti e specificati:

- a) analisi delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, geominerarie, idrogeologiche, vegetazionali e paesaggistiche del luogo di intervento;
- b) relazione tecnica illustrativa in cui si evidenziano i contenuti progettuali anche in relazione alla destinazione urbanistica e agli altri vincoli e limitazioni d'uso del territorio interessato, con particolare riferimento alle risorse naturali, nonché i criteri adottati per il loro rispetto e le misure di tutela sanitaria e ambientale previste;
- c) piano di coltivazione;
- d) progetto di risistemazione per la definitiva messa in sicurezza e il reinserimento ambientale dell'area, anche articolato per fasi, compreso lo smantellamento degli eventuali impianti di cui al punto i), dei servizi di cantiere e delle strade di servizio, con indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione;
- e) progetto delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e di quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi, delle opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché delle ulteriori opere a tutela degli interessi collettivi connessi con l'attività di escavazione;
- f) perizia di stima a valori di mercato per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti d) ed e);
- g) schema dettagliato del documento di sicurezza e salute previsto dall'art. 6 del decreto legislativo 25 novembre 1996, n. 624 (Attuazione della direttiva 92/91/CEE relativa alla sicurezza e salute dei lavoratori nelle industrie estrattive per trivellazione e della direttiva 92/104/CEE relativa alla sicurezza e salute dei lavoratori nelle industrie estrattive a cielo aperto o sotterranee) che dovrà essere trasmesso in forma definitiva all'ASL prima dell'inizio dell'attività;
- h) designazione del direttore dei lavori di coltivazione e di risistemazione;
- i) eventuale previsione e progettazione di impianti aventi finalità di prima e seconda lavorazione complementari all'attività medesima;
- l) eventuali ulteriori allegati previsti per il rilascio di autorizzazioni, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione,

compresa la pronuncia di impatto ambientale ove prevista dalla normativa vigente.

Contestualmente alla domanda di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva, l'interessato presenta al Comune le richieste di tutti i nulla osta, autorizzazioni ed assensi comunque denominati, compresa l'eventuale pronuncia di impatto ambientale, ove connessi e necessari al rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività.

Per la realizzazione delle opere al servizio del complesso estrattivo che debbano essere necessariamente eseguite su fondi di cui il titolare dell'autorizzazione non abbia il godimento può essere richiesta al Comune la dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza a norma dell'art.32 del RD 1443/1927.

In riferimento al precedente punto d) - progetto di risistemazione per la definitiva messa in sicurezza e il reinserimento ambientale dell'area - va specificato che il piano di ripristino, recupero ambientale, restauro naturale del luogo di cava e reinserimento paesaggistico del cantiere, deve mirare alla restituzione dei luoghi scavati alle funzioni ambientali e socio-economiche precedentemente esistenti. In ogni caso è importante che venga curata la ricostruzione e la stabilizzazione del suolo stesso al fine di garantire il riuso agricolo futuro. A tale scopo, in considerazione di eventuali materiali facilmente erodibile, sono da prevedere colture erbacee di controllo dell'erosione sui versanti con morfologia ultimata o che rimangono in corso di scavo per oltre un anno. In ottemperanza a quanto richiesto dalle prestazioni dei progetti di riambientazione naturale e geomorfologica si prescrive l'obbligo di ricorrere, in fase di progettazione, alla consulenza scientifica di figure professionali specializzate quali Dottori Agronomi, Dottori Forestali e Geologi, tutti rigorosamente iscritti al proprio albo di appartenenza ed abilitati all'esercizio professionale. Oltre alle scelte progettuali ed ai lavori di realizzazione, il progetto deve prevedere i tempi ed il calendario dei lavori e delle opere a verde con dati economici separati tra le opere di recupero morfologico e quelle di recupero ambientale (Analisi Prezzi, Metodologie, Computo metrico Estimativo, Capitolato di Appalto, ecc .) per poter essere eseguite, con la procedura delle opere pubbliche, da ditte del settore in caso e di inadempienza del titolare, utilizzando le somme a garanzia depositate (solo fidejussione bancaria). E' richiesta una direzione lavori specifica per le opere di rinaturalizzazione con resoconto periodico dei lavori all'Amministrazione Pubblica sullo stato dei lavori, che a termini di Legge non possono durare più di tre anni dalla fine del piano di coltivazione. Le opere in

questione devono essere eseguite da personale con requisiti professionali specifici. Alla fine dei lavori, per svincolare le garanzie economiche, occorre un atto di collaudo delle opere da parte degli uffici competenti.

Inadempienze e difformità rispetto al progetto approvato e cattiva conduzione del cantiere, potranno essere causa di sospensione o revoca dell'autorizzazione.

Tutti i manufatti dovranno essere demoliti al termine della coltivazione della cava.

L'onere per la demolizione ed il ripristino dei luoghi deve essere esplicitamente menzionato e conteggiato negli oneri per il ripristino sulla base del quale verrà rilasciata apposita fidejussione bancaria.

Al fine di operare normali controlli sull'attività estrattiva, da parte degli uffici competenti, dovranno essere apposti sul perimetro autorizzato, degli appositi capisaldi provvisti di monografia ed edotipo (individuazione e riscontro planimetrico sintetico in sito dei capisaldi) e picchetti permanenti di riferimento.

Ai fini di una completa applicazione della normativa di settore e per ulteriori specifiche tecniche il presente articolo fa riferimento all'integrazione tecnica e specifica fornita dal "Regolamento di attuazione dell'articolo 7 della legge regionale 6 dicembre 2004, n. 17 (Disciplina organica in materia di cave e torbiere e modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo" e successive modifiche)" posto in allegato alle presenti NTA.

Art. 21

Zona D4_ ARTIGIANATO LOCALE E ANTICHE FORNACI

Vengono definite zone D4 le parti del territorio già impegnate in parte da insediamenti artigianali legati alla produzione locale e alle antiche fornaci.

Dette attività esistenti possono ampliarsi sia per ragioni funzionali sia per realizzare uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, abitazioni per il titolare ed il personale, locali per i servizi, aree per la sosta e la manovra di autoveicoli, strade, verde, locali per l'esposizione e la vendita.

Le costruzioni che caratterizzano gli insediamenti debbono rispettare gli indici urbanistici

ed edilizi di seguito indicati: (ogni intervento deve essere attuato previo piano operativo PUOC)

- Ic = 0,60 mq/mq**
- H max = 7,50 m**
- N max = 2**
- Dc min = 5,00 m**
- Df min = 10 m**
- Ds min = 5 m**
- D.ab. p min = 10 m**
- Ip = 20 ea/Ha**

All'interno di ogni area interessata dall'intervento debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto - esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra - non sia inferiore al 15% dell'intera area interessata dall'intervento.

E' ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda o amministratore ed il custode per un massimo di 100 mq di superficie lorda abitabile per ogni insediamento; in ogni caso la superficie lorda abitabile non deve superare il 15% della superficie coperta ad uso produttivo.

I locali accessori quali:

- cabine elettriche;
- cabine di decompressione del gas;
- manufatti per l'installazione di contatori;
- misuratori e simili;
- tettoie aperte per parcheggi;

possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

In ordine alla tutela e alla valorizzazione di attività specifiche (fornaci e/o assimilabili) va specificato che ogni intervento (sia esso nuova edificazione o ristrutturazione) deve tendere a salvaguardare e/o valorizzare gli elementi morfologici del preesistente insediamento, con l'obiettivo di attivare nuove funzioni più coerenti con il sistema produttivo locale e comunque compatibili con la tutela dei valori testimoniali del peculiare sistema produttivo dei mattoni, nei limiti in cui essi siano riconoscibili e validi.

In particolare sono tutelate le vecchie tettoie in laterizio, i forni “hoffmann” ancorché a testa tagliata, i camini in laterizio, esempi di “gambette” per l’essiccazione dei mattoni; qualora tali beni vengano restaurati o recuperati dall’operatore e ceduti all’uso pubblico, è ammessa la compensazione di superficie lorda equivalente (in sostituzione alla superficie persa per i dispositivi restaurati ed eventualmente resi pubblici) per l’edificazione di edifici complementari all’impianto artigiano con un premio superficie pari al 15%, ad eccezione della superficie delle “gambette” che non costituisce superficie lorda di pavimento (S.I.p.); qualora l’operatore provveda al restauro di un esempio di gambette per l’essiccazione dei mattoni quale elemento museale con permessi di visita permanenti concordati con la proprietà, può richiedere lo scomputo di pari superficie delle aree da destinare ad opere di mitigazione e compensazione.

Limitatamente ai fabbricati costituenti superfetazione di organismi di pregio riconosciuto, si deve prevederne la demolizione, con facoltà di riorganizzazione volumetrica e ricostruzione, nei limiti della S.I.p. esistente. La ricostruzione non è ammessa per i volumi sprovvisti di licenza, concessione, permesso o altro titolo edilizio.

L’attività di produzione e commercio laterizi è confermata come strategia di crescita del presente PUCG; per la prosecuzione e il mantenimento della stessa sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia necessari per l’ammodernamento degli impianti e dell’organizzazione aziendale, compresi gli ampliamenti strettamente necessari anche per gli adeguamenti igienici, statici e tecnologici, e comunque nel limite massimo del 10% della S.I.p. esistente.

Nelle presenti zone D4 è auspicabile anche l’attuazione (a discrezione del proprietario) di sistemi di “Turismo Artigianale” in modo da poter integrare il sistema produttivo locale-artigianale con metodi di diffusione turistica e culturale che riescano a dilatare il più possibile la memoria di tali specifiche lavorazioni e nel contempo mantenere elevato il valore economico di queste specifiche realtà.

Il titolare di un impianto produttivo artigianale (legato alla produzione dei laterizi attraverso fornace) che vuole integrare l’impianto produttivo con un sistema turistico-culturale può presentare regolare domanda al Comune seguendo le procedure di seguito specificate.

Redazione del progetto per il turismo artigianale

Il progetto per la realizzazione di impianti integrati (artigianato+turismo) deve orientarsi obbligatoriamente verso le seguenti tematiche:

- identificazione di un piano generale di gestione dell'area produttiva con individuazione delle destinazioni d'uso principali allo stato di fatto e allo stato di progetto (ogni intervento di nuova edificazione deve comunque far capo ai processi autorizzatori di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/01);
- dichiarazione e quantificazione del fabbisogno volumetrico edificatorio per l'innesto della struttura ricettiva a contatto con l'attività produttiva con eventuale (ed auspicabile) individuazione dei volumi in trasformazione d'uso (da volumi artigiani a volumetrie a carattere ricettivo) con possibilità di compensazione di S.I.p. in modo da poter ricostruire le superfici destinate alla produzione anche attraverso sistemi di bioedilizia, razionalizzazione energetica ed avanguardia tecnologica;
- in ogni caso rimane prioritario l'utilizzo dei volumi esistenti (nel caso della presenza di volumi esistenti inutilizzati) fermo restando la possibilità di ampliamenti a fronte di sopravvenute necessità per la gestione dell'attività produttiva integrata al turismo (in ogni caso l'ampliamento sull'esistente va calcolato in funzione del fabbisogno reale del sistema turistico che integra quello produttivo e comunque quantificabile tramite i parametri di seguito riportati);
- in caso di impossibilità di utilizzo di volumetrie esistenti il titolare dell'impianto che vuole integrare la propria attività produttiva con il "turismo artigianale" può far ricorso a nuove edificazioni che devono rispondere ai seguenti parametri e caratteristiche:

- If = 0,15 mc/mq**
- H max = 4,50 m**
- N max = 1**
- Dc min = 5 m**
- Df di altra proprietà min = 10 m**
- Df della stessa proprietà min = 6 m**
- Ds pubbliche min = 10 m**
- Superficie da destinare a parcheggio = 2mq/10mc di costruzione**

Le caratteristiche architettonico-morfologiche degli edifici destinati al turismo artigianale dovranno mantenere caratteri di ruralità e tipicità locale con l'obbligo di utilizzare materiali da costruzione derivanti direttamente dai processi produttivi del luogo.

E' auspicabile che la realtà turistica integrata al sistema produttivo sia coinvolta (quindi a livello pratico-culturale) nei processi di lavorazione delle fornaci in modo da permettere l'applicazione di un tipo di turismo attivo e stimolante nonché propulsivo per gli attuali impianti di produzione dei laterizi.

Va specificato che in caso di cessazione dell'attività artigianale integrata turisticamente le eventuali nuove strutture ricettive non potranno assumere destinazioni d'uso residenziali.

Art. 22

Zona D5_ IMPIANTI DI EROGAZIONE CARBURANTE

Criteri per la localizzazione delle aree per i nuovi impianti

Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione sono localizzabili in qualunque parte del territorio comunale con le seguenti limitazioni o divieti:

- sottostare, qualora le aree siano comprese all'interno degli ambiti di tutela delimitati dal PTPR, ai vincoli imposti dalle presenti NTA e dal PUCG medesimo.
- sottostare ai requisiti previsti dall'art. 22 del Codice della strada e dagli artt. 45-46 del Regolamento, e successive modifiche e integrazioni, per il passo di accesso all'area;
- La localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione dei carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale;
- tutti i manufatti all'interno dell'area devono distare di almeno ml. 30 dagli edifici sottoposti a tutela dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi del D.L.vo 42/2004 e s.m.i. e comunque, in generale, sottostare alle disposizioni per la tutela dei beni storici e architettonici;
- gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti debbono avere una sistemazione a verde ed un progetto di mitigazione compensazione ambientale idoneo ad integrare il costruito con l'ambiente circostante;
- rispettare tutte le norme in vigore relative agli impianti di distribuzione carburanti ed accessori (sicurezza, sanitarie, ambientali, stradali, ecc);
- rispettare le seguenti distanze da altri impianti installati e funzionanti come di seguito riportato:

- a) all'interno dei centri non sono consentiti nuovi impianti di erogazione carburante;
- b) almeno km 2 fuori dei centri abitati misurati sul percorso più breve;
- c) più di 15 km sulla stessa direttrice di marcia nelle strade a scorrimento veloce;

Ubicazione delle aree nel territorio comunale

Le aree per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione, per il potenziamento o la ristrutturazione di quelli già esistenti, devono essere ubicate nelle parti del territorio comunale individuate come ZONE "D", ZONE "G3", ZONE "F8", ZONE "Ecc" e ZONE "Em" dal DM n. 1444 del 02.04.1968.

Per le zone D é necessaria la preventiva approvazione di un piano particolareggiato.

Gli impianti eroganti GPL e/o metano sono realizzabili esclusivamente nelle zone "D" - "Ecc" - "Em".

Le aree di erogazione carburante possono essere ubicate all'interno delle fasce di rispetto stradale:

- previste dai piani attuativi allo strumento urbanistico generale per le zone "D";
- previste dalle norme del Nuovo Codice della Strada (artt. 16, 17, 18 e 19); dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (artt. 26, 27 e 28) e dall'art. 7 della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 5980 del 30/12/1970.

Norme per le opere eseguibili all'interno delle aree

All'interno dell'area di pertinenza degli impianti é ammessa l'edificazione dei seguenti accessori:

- chiosco del gestore, intendendosi per tale un locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti e accessori per autoveicoli;
- pensiline per riparo delle isole di rifornimento;
- le pompe per l'erogazione del carburante;
- un'officina meccanica;

- locale per il lavaggio di autoveicoli;
- colonnine erogatrici di acqua ed aria compressa per le necessità degli autoveicoli;
- locale ristoro;
- posto telefonico;
- servizi igienici per il gestore e per gli utenti.

E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione di rimuovere tutti i manufatti edificati dopo la data di rilascio dell'autorizzazione medesima con ripristino del luogo in caso di cessazione dell'attività medesima.

Parametri urbanistici ed edilizi

- **H max = 4,00 m per tutti gli accessori all'interno dell'area escluse le pensiline e le officine meccaniche;**
- **5,00 m per le pensiline a protezione delle isole di carburante e per le officine meccaniche;**
- **Df = 20,00 m;**
- **Dc = 10,00 m;**
- **Ds = il valore massimo fra le seguenti norme:**

1a) secondo le prescrizioni degli artt. 16-17-18 del Codice della strada;

2a) all'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PUCG secondo le prescrizioni dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495:

- strade di tipo A): m.60.00
- strade di tipo B): m.40.00
- strade di tipo C): m.30.00
- strade di tipo D): m.20.00

Le strade sopra dette sono distinte all'art. 2 del D.L.vo 285 del 30.04.1992.

Prescrizioni

I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il GPL ed il metano, in ogni caso gli impianti di erogazione carburante

devono essere localizzati ad una distanza minima dai centri abitati pari a 500 mt.

La superficie coperta realizzabile é indicata in relazione alla superficie totale del lotto di pertinenza dell'impianto stesso, secondo i seguenti parametri ed indici urbanistici edilizi:

- a) impianto con una superficie del lotto fino a 1.500 mq, la superficie coperta é dell'8% della superficie totale dell'impianto;
- b) impianto con una superficie del lotto da mq 1.501 a mq. 2500, la superficie coperta é del 10% della superficie totale dell'impianto;
- c) impianto con una superficie del lotto superiore i 2.500 mq, la superficie coperta é del 12% della superficie totale dell'impianto;

Modalità per la presentazione della domanda

1) Il richiedente trasmette al Comune la domanda per le autorizzazioni commerciali urbanistiche con un'autocertificazione attestante:

- le generalità del richiedente, del progettista e del direttore dei lavori;
- l'area sulla quale viene localizzato l'impianto;
- i requisiti previsti dall'art. 5 del D.lgs., 114/98;
- il numero di iscrizione al registro Ditte delle imprese presso la Camera di Commercio.

2) La domanda deve essere corredata da:

- relazione tecnica sulle caratteristiche dell'impianto e le indicazioni sui materiali usati, le modalità di intervento sulle aree circostanti il fabbricato, con particolare riguardo alle pavimentazioni, recinzioni, sistemazione del terreno e alberature previste;
- planimetria in scala 1:2000 e 1:100 relativa al progetto dell'impianto;
- perizia giurata redatta da un architetto e/o ingegnere o da un tecnico con competenze equivalenti, iscritto all'albo professionale, attestante la conformità :

- a) al piano regolatore del Comune;
- b) alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale, stradale e antincendio;
- c) alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici (perizia redatta esclusivamente da

architetto regolarmente iscritto al relativo albo professionale);

d) alle norme di indirizzo di programmazione della Provincia e della Regione;

- elaborati tecnici contenenti: stralcio catastale, stralcio PRG, studio geologico, piano quotato, rilievo quotato stato e modificato, due sezioni tipiche, eventuali sistemazioni esterne;

- atto notarile di compravendita dell'area (o in sua assenza impegno a contrarre), debitamente registrato, che, comunque, deve essere perfezionato con atto notarile entro i termini del procedimento per il rilascio del permesso a costruire, pena la decadenza della domanda;

- documentazione fotografica a colori dell'area interessata.

3) Al termine dei lavori il richiedente deve provvedere ad inviare al Comune il certificato attestante la corretta esecuzione dell'opera, redatto da un architetto o da un ingegnere iscritto al relativo albo professionale.

Redazione del progetto

Il progetto dovrà contenere:

1) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.).

La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle "barriere architettoniche", specificamente in merito a: scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna

della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

2) Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie territoriale (St) della (o delle) "zona omogenea" relativa alle definizioni del presente PUCG;
- c) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- d) superficie coperta (Sc);
- e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- f) superficie complessiva (Sc);
- g) superficie netta (Sn);
- h) superficie accessori (Sa);
- i) superficie per attività di ristoro, direzionali e commerciali (Sat);
- l) distanze dai confini di proprietà, delle strade, dagli edifici esistenti e di progetto;
- m) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- n) indice di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf);
- o) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150);
- p) superficie delle aree destinate alla viabilità ;

La relazione geologico-geotecnica deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico anche attraverso ipotesi di microzonazione sismica.

La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di

laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.

La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.

La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità .

L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti di settore.

Inoltre il progetto deve fornire la planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Devono essere, altresì , evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali e tra edifici comprendenti strade coperte al traffico veicolare.

Tutte le quote altimetriche relative al campo di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immutabile fino all'ultimazione dei lavori.

Piante dei vari livelli delle costruzioni in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti

relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredata da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parte significative, in scala 1:100, degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.

Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100; oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costruiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta.

Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di mt. cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione.

Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui sopra.

Prospetti in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali con l'indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna.

Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, delle opere di fatto.

I particolari precisano, inoltre, le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni limitrofe.

Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne

fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, rete principale delle fognature, etc...), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.

Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare il rifornimento idrico e per assicurare lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'azienda sanitaria locale.

Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e acustico;

Documentazione fotografica a colori.

Domande concorrenti

- 1) Le pratiche, complete della documentazione, sono valutate secondo l'ordine cronologico di presentazione a mezzo lettera raccomandata.

- 2) In presenza di più richieste, complete della documentazione, presentate a mezzo raccomandata nello stesso giorno, per nuovi impianti, trasferimenti e potenziamenti con GPL e metano, la selezione si opera in base alle migliori prestazioni tecniche fornite e valutate per ogni offerta progettuale.

- 3) Nel caso di domande concorrenti per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti dotati di dispositivi self-service con pagamento posticipato dal rifornimento, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 283, la selezione é effettuata in base alla maggiore distanza da altro impianto autorizzato.

- 4) Le domande concorrenti tra impianti di comuni confinanti devono essere esaminate in sede di conferenza di servizi dai responsabili in materia dei comuni interessati, sulla base dei criteri di cui ai commi precedenti.

SISTEMA TERZIARIO DIREZIONALE COMMERCIALE

Art. 23

Zona G1_AREE COMMERCIALI

La Zona G1 è destinata ad attività commerciali ed artigianali qualificate propedeutiche all'attività commerciale in loco.

E' possibile procedere alla costruzione, demolizione, nuova costruzione e ricostruzione di edifici esistenti, per intervento diretto con permesso di costruire solo ed esclusivamente su singoli lotti, come qui di seguito definiti, costituiti da una o più particelle applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito da applicarsi a qualunque tipo di intervento da eseguire. In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

- **Indice di fabbricabilità fondiario: 1,50 mc./ mq.;**
- **Altezza massima: 7,50 m;**
- **Rapporto di copertura: 40% del lotto;**
- **Numero massimo dei piani fuori terra : 2**
- **Area destinata a parcheggio: 35% del lotto e possibilità di costruire parcheggi sotterranei senza computarli nel calcolo delle volumetrie da indice;**
- **Superficie sistemata a verde: 25% del lotto;**
- **Distanza minima dalle strade: mt. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;**
- **Distanza minima dai confini del lotto: mt. 6,00** salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;
- **Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00** salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;

- **Obbligo di realizzare le recinzioni secondo disegni facenti parte integrante del progetto**, oggetto della domanda di permesso di costruire le quali dovranno armonizzarsi adeguatamente con le finalità del progetto e con le preesistenti circostanze.

Per “singolo lotto” della “Zona G1” si intende l’intera maglia d’intervento che sul P.U.C.G. è delimitata, nel suo perimetro, da aree che non hanno necessariamente la stessa destinazione urbanistica sia a carattere pubblico che privato (in questo modo si concede la possibilità di individuare un comparto di Zona G1 all’interno del tessuto urbano risignificando anche ambiti nati con destinazioni originarie diverse). Il Consiglio Comunale, su conforme parere vincolante della Commissione Edilizia Comunale e del Dirigente del Servizio tecnico Comunale, potrà individuare una differente consistenza del “singolo lotto” purché non si modifichi l’impianto urbanistico della zona interessata.

Per ciascuna azienda commerciale esistente o di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o per il proprietario, della superficie massima coperta lorda di mq. 100.

E’ prescritta la salvaguardia dell’impianto edilizio esistente se questi ha requisiti architettonici assimilabili a quelli della “ Zona A “in relazione al quale è fatto obbligo di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche delle facciate sulle quali potranno essere consentiti solo interventi di “ Restauro e Risanamento Conservativo” come definiti per le “ Zone A “ e secondo un progetto filologicamente studiato e volto a conservare o a ripristinare le forme architettoniche originarie, con accurato studio di materiali, tecniche ed elementi decorativi sulla base di quanto riportato nel “Regolamento Edilizio”.

E’ inoltre prescritta la salvaguardia delle “ coperture d’epoca “ di qualsiasi tipo quali: volte a botte, volte a spigolo, a squadro, a padiglione in relazione alle quali è fatto assoluto divieto di demolizione e per le quali sono solo consentiti interventi di “Restauro e Risanamento Conservativo” come definiti per la “Zona A”. Ove situazioni particolari, connesse con l’incolumità pubblica, opportunamente documentate ed accertate, dovessero comportare la demolizione di dette coperture queste devono essere ricostruite mantenendo le stesse configurazioni geometriche esistenti e con il reimpiego, per quanto possibile, del materiale originario da integrare con materiale della stessa natura e forma.

Aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse eventuali sedi viarie) nelle forme e secondo le modalità previste all’art. 5 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 nella misura non inferiore al 10% dell’intera superficie del singolo lotto. Il richiedente permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree

predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione. Dette somme saranno accantonate dal Comune e una volta raggiunta l'importo idoneo investite per le finalità per le quali sono state rimosse.

Rispetto degli indici di inquinamento acustico da documentare in sede di richiesta di permesso di costruire e da assoggettare a verifica al momento della massima attività.

E' vietata nelle zone G1 la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

Art. 24

Zona G2_ATTREZZATURE ALBERGHIERE

Nella zona G2 è solo consentita la realizzazione di alberghi e pensioni con relative attrezzature, comprendenti ristoranti, bar, impianti sportivi e ricreativi.

E' esclusa la costruzione di alloggi e di manufatti da destinare a tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, attività artigianali e di servizio.

E' possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per intervento diretto con permesso di costruire solo ed esclusivamente su singoli lotti, come qui di seguito definiti, costituiti da una o più particelle ed applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito definiti. In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

- Indice di fabbricabilità fondiario: 2,00 mc./mq.**
- Altezza massima: mt. 7,50;**
- Parcheggio: mq. 1,00 ogni mc. 6,00 di costruzione.**
- Distanza dalla strada:**
- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;**
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;**

- **mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;**
- **Obbligo di realizzare le recinzioni secondo disegni facenti parte integrante del progetto**, oggetto della domanda di permesso di costruire le quali dovranno armonizzarsi con le finalità del progetto e con le preesistenti circostanze.

Per “singolo lotto” della “Zona G2” si intende l’intera maglia d’intervento che sul P.U.C.G. è delimitata, nel suo perimetro, da aree che non hanno necessariamente la stessa destinazione urbanistica sia a carattere pubblico che privato (in questo modo si concede la possibilità di individuare un comparto di Zona G2 all’interno del tessuto urbano risignificando anche ambiti nati con destinazioni originarie diverse). Il Consiglio Comunale, su conforme parere vincolante della Commissione Edilizia Comunale e del Dirigente del Servizio tecnico Comunale, potrà individuare una differente consistenza del “singolo lotto” purché non a modificarsi l’impianto urbanistico della zona interessata.

Vanno previste attrezzature per il gioco e lo sport, per una superficie pari a mq. 40 per ogni posto letto; dette aree possono essere ubicate anche in zone non adiacenti l’edificio, purché sia assicurato il facile accesso; diversi esercizi alberghieri possono accorpate le relative aree per il gioco e lo sport in un unico complesso.

Aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse eventuali sedi viarie) nelle forme e secondo le modalità previste all’art. 5 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 nella misura non inferiore al 10% dell’intera superficie del singolo lotto. Il richiedente il permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione. Dette somme saranno accantonate dal Comune e una volta raggiunta l’importo idoneo investite per le finalità per le quali sono state riscosse.

Rispetto degli indici di inquinamento acustico da documentare in sede di richiesta di permesso di costruire e da assoggettare a verifica al momento della massima attività.

E’ vietata in ogni caso la installazione nelle Zone G2 di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell’area.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell’indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

Art. 25

Zona G3_CENTRI TURISTICO-PRODUTTIVI E DI SERVIZIO

La Zona G3 è a Destinazione Mista, Commerciale, Terziaria, Direzionale, Culturale, ecc. Sulla base della morfologia degli insediamenti previsti dalle tavole di PUCG, la Zona G3 è così individuabile:

- Aree edificabili sulla base di un permesso di costruire diretto nel caso di lotti interclusi in localizzazioni precise con superficie inferiore/uguale a 1500 mq con individuazione diretta da parte del Comune;
- **Aree da edificare previa redazione di PUOC specifici sia di iniziativa pubblica che privata.**

Riepilogativamente l'edificazione è così disciplinata:

Aree edificabili sulla base di permesso di costruire diretto.

Nelle Zone G3 la destinazione d'uso è quella sopra descritta. E' possibile procedere, nell'ambito dell'area come delimitata sulle tavole di P.U.C.G., alla ristrutturazione, nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi qui di seguito definiti. In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

- **Indice di fabbricabilità: 2,00 mc/mq;**
- **Altezza massima: mt. 7,50;**
- **Rapporto di copertura: 40%;**
- **Superficie sistemata a verde: 40% della superficie scoperta;**
- **Distanza minima dalle strade m. 10 e comunque nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;**
- **Distanza dai confini del lotto: mt. 6,00** salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;;
- **Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con**

un minimo assoluto di mt. 10,00 salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;;

- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva da osservare sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti e le ristrutturazioni, quest'ultime solo e nel caso in cui siano finalizzate a riconvertire e/o modificare l'attività produttiva in atto.

La volumetria destinata ai servizi deve essere almeno il 30% della volumetria totale.

Aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nelle forme e secondo le modalità previste dal DM n. 1444/1968, art. 5, punto 2. Il richiedente il permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione e ciò ove tale fatto fosse tecnicamente ritenuto ammissibile dal servizio tecnico del Comune.

Rispetto degli indici di inquinamento acustico da documentare in sede di richiesta di permesso di costruire e da assoggettare a verifica al momento della massima attività.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

Nella Zona G3 (con attuazione di tipo diretto) è vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e/o paesaggistiche dell'area.

Aree da edificare previa redazione di PUOC di iniziativa privata e/o pubblica.

In queste zone la destinazione d'uso è quella sopra descritta.

In tale zona l'edificazione è subordinata alla redazione ed approvazione di preventivi strumenti Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC) di iniziativa privata e/o pubblica, come disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale e dal Regolamento Edilizio.

In detti strumenti urbanistici verranno applicati gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui si seguito riportati:

- Indice di fabbricabilità: 2,00 mc / mq.;**
- Altezza massima: m.7,50;**

- **Distanza minima dalle strade: m. 10,00;**
- **Distanza minima dai confini del lotto: m. 6,00;**
- **Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00;**
- **Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva.**

La volumetria destinata ai servizi deve essere almeno pari al 30% della volumetria totale. Le superfici per i parcheggi e gli spazi a verde devono corrispondere ai rapporti minimi previsti dal DM n. 1444/1968, art. 5, punto 2.

Rispetto degli indici di inquinamento acustico per i locali a destinazione non residenziale, da documentare in sede di richiesta di permesso di costruire e da assoggettare a verifica al momento della massima attività. I manufatti esistenti nell'ambito dell'area perimetrata interessati da attività produttive di qualunque settore operative regolarmente alla data di adozione del P.U.C.G. e qualora non vi siano vincoli che impediscano forme di intervento e di trasformazione, sono ammessi, a mezzo di permesso di costruire diretto, interventi di completamento e/o adeguamento funzionale per una volumetria non superiore al 10% dell'immobile come esistente. Il volume del manufatto interessato, come esistente alla data di adozione del PUCG, è da ritenersi come volume assentibile, sulla base delle presenti N.T.A. Gli interventi di ampliamento, da assentire con permesso di costruire diretto, devono osservare le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito definiti:

- **Altezza massima: da contenere nei limiti del fabbricato esistente nel punto più basso rispetto all'area esterna sistemata;**
- **Numero massimo dei piani fuori terra : N. 2;**
- **Area destinata a parcheggio: deve essere quantificata e garantita, per qualsiasi intervento successivo alla dichiarazione di agibilità, nella misura non inferiore 25% del lotto;**
- **Distanza minima dalle strade: mt. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;**

- Aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse eventuali sedi viarie) nelle forme e secondo le modalità previste dal DIM n. 1444/1968, art. 5, punto 2.

Il richiedente il permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione. Dette somme saranno accantonate dal Comune e una volta raggiunta l'importo idoneo investite per le finalità per le quali sono state riscosse.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, per tutti gli interventi ammessi dalle presenti N.T.A. nella zona, quelli previsti dal regolamento edilizio.

Nella presente zona è vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area.

Art. 26

Zona G4_CENTRO DI ACCOGLIENZA TURISTICA

Nella zona G4 è consentita la realizzazione di centri di accoglienza rivolti al turismo locale attraverso la creazione di alberghi e pensioni con relative attrezzature, comprendenti ristoranti, bar, impianti sportivi e ricreativi, insediamenti commerciali integrati con il centro di accoglienza.

E' esclusa la costruzione di alloggi e di manufatti da destinare alla residenza alle attività artigianali e industriali.

E' possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione – nel caso di edifici esistenti - per intervento diretto con permesso di costruire solo ed esclusivamente su singoli lotti costituiti da una o più particelle applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito definiti. In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche.

- **Indice di fabbricabilità: 2,00 mc./mq.**
- **Altezza massima: mt. 7,50;**
- **Parcheggio: mq. 1,00 ogni mc. 6,00 di costruzione.**
- **Distanza dalla strada:**
 - **mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;**
 - **mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;**
 - **mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;**
- **Obbligo di realizzare le recinzioni secondo disegni facenti parte integrante del progetto, oggetto della domanda di permesso di costruire le quali dovrà armonizzarsi con le forme della tradizione e del territorio**

In dette zone vanno previste aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse eventuali sedi viarie) nelle forme e secondo le modalità previste all'art. 5 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 nella misura non inferiore al 10% dell'intera superficie del singolo lotto. Il richiedente il permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione. Dette somme saranno accantonate dal Comune e una volta raggiunta l'importo idoneo investite per le finalità per le quali sono state riscosse.

In ogni caso va garantito il rispetto degli indici di inquinamento acustico da documentare in sede di richiesta di permesso di costruire e da assoggettare a verifica al momento della massima attività.

Sulla base di quanto riportato nelle tavole del P.U.C.G. la Zona G4 è così individuabile:

- Aree edificabili sulla base di permesso di costruire diretto nel caso di localizzazioni precise (così come precedentemente disciplinate);
- Aree da edificare previa redazione di PUOC specifici sia di iniziativa pubblica che privata.

Nelle aree individuate dal PUCG come zona G4 e libere da edificazione va prevista la redazione di PUOC di iniziativa privata e/o pubblica ai fini dell'attuazione delle previsioni del presente Piano in modo da rispettare l'organicità delle funzioni sopra definite.

In detti PUOC verranno applicati gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito riportati:

- **Indice di fabbricabilità: 2,00 mc / mq.;**
- **Altezza massima: m.7,50;**
- **Distanza minima dalle strade: m. 10,00;**
- **Distanza minima dai confini del lotto: m. 6,00;**
- **Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00;**
- **Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva.**

La volumetria destinata alle attrezzature commerciali integrati deve essere compresa tra il 25% e il 30% della volumetria totale. Le superfici per i parcheggi e gli spazi a verde devono corrispondere ai rapporti minimi previsti dal DM n. 1444/1968, art. 5, punto 2.

In ogni PUOC va garantito il rispetto degli indici di inquinamento acustico da documentare in sede di presentazione del Piano Operativo che vanno assoggettati a verifica al momento della massima attività del progetto realizzato.

I manufatti esistenti nell'ambito dell'area perimetrata interessati da attività produttive di qualunque settore operative regolarmente alla data di adozione del P.U.C.G. e qualora non vi siano vincoli che impediscano forme di intervento e di trasformazione, sono ammessi, a mezzo di permesso di costruire diretto, interventi di completamento e/o adeguamento funzionale per una volumetria non superiore al 10% dell'immobile come esistente. Il volume del manufatto interessato, come esistente alla data di adozione del PUCG, è da ritenersi come volume assentibile, sulla base delle presenti N.T.A. Gli interventi di ampliamento, da assentire con permesso di costruire diretto, devono osservare le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito:

- **Altezza massima: da contenere nei limiti del fabbricato esistente nel punto più basso rispetto all'area esterna sistemata;**
- **Numero massimo dei piani fuori terra : N. 2;**
- **Area destinata a parcheggio: deve essere quantificata e garantita, per qualsiasi intervento successivo alla dichiarazione di agibilità, nella misura non inferiore 25% del lotto;**

- **Distanza minima dalle strade: mt. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;**
- **Aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse eventuali sedi viarie) nelle forme e secondo le modalità previste dal DIM n. 1444/1968, art. 5, punto 2.**

Il richiedente il permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione. Dette somme saranno accantonate dal Comune e una volta raggiunta l'importo idoneo investite per le finalità per le quali sono state rimosse.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, per tutti gli interventi ammessi dalle presenti N.T.A. nella zona, quelli previsti dal regolamento edilizio.

SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 27

Zona F1_ATTREZZATURE PUBBLICHE

Zona F2_ATTREZZATURE PRIVATE

Zona F3_AREE PER L'ISTRUZIONE

Zona F4_ATTREZZATURE CULTURALI

Zona F5_ATTREZZATURE SANITARIE

Zona F6_ATTREZZATURE SOCIALI

Le Zone F1, F2, F3, F4, F5, F6 sono le parti di territorio interessate a destinazioni, attrezzature e impianti di interesse generale (ad attuazione sia pubblica che privata). Sono articolate e distinte nel modo seguente:

- Attrezzature pubbliche esistenti;
- Attrezzature pubbliche di progetto;

In particolar modo le attrezzature pubbliche in progetto devono obbligatoriamente ricorrere – ai fini della loro attuazione – ad un Piano Urbanistico Operativo Comunale; in sede di redazione del PUOC devono essere verificate e quantificate le aree già destinate a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o a verde pubblico al fine di verificare ed osservare i rapporti stabiliti dall'art. 3, lett. a e b, del DM 02.04.1968, n. 1444.

Nelle aree destinate ad attrezzature scolastiche, oltre agli edifici scolastici, sono consentite attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con l'attività didattica.

In tali zone il P.U.C.G. si attua attraverso i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 3,5 mc./mq.;

- Altezza massima dell'edificio: mt. 10,50;

(tali indici possono andare in deroga a prescrizioni normative di carattere superiore e specifico, per questo motivo, in caso di intervento sia diretto che tramite piano attuativo, si deve far riferimento specifico alla normativa di settore relativa agli interventi da realizzare)

- Distanza dai confini non edificati: non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fronte prospiciente del fabbricato ($H/2$) con un minimo di mt. 5,00 salvo distanze inferiori, ove esistenti, alle quali devono essere adeguati i nuovi interventi;

- Distanza tra fabbricati: è data dalla somma delle altezze delle fronti dei fabbricati prospicienti moltiplicate per 0,50 ($D_f = (H_1 + H_2) : 2$); tale valore non deve essere inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate; con salvezza di distanze inferiori, ove esistenti, alle quali devono essere adeguati i nuovi interventi nel rispetto però di quanto disposto dal Codice Civile in termini di distanze, luci e vedute;

- Distanza dalla strada: mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00; mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00; mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00; con salvezza di distanze inferiori, ove esistenti, alle quali devono essere adeguati i nuovi interventi;

- Rapporto di copertura: 50%.

E' possibile procedere all'adeguamento degli edifici esistenti ad esigenze funzionali e, qualora non vi siano vincoli che impediscano forme di intervento e di trasformazione, sono ammessi interventi di completamento e/o adeguamento funzionale ripristino e quant'altro per una volumetria non superiore al 10% dell'immobile e ciò prescindendo dal rapporto di copertura e dall'indice di edificabilità fondiaria sopra riportato.

Gli interventi di ampliamento e/o demolizione-ricostruzione, da assentire con permesso di costruire diretto nelle zone già edificate, devono osservare le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito:

- **Altezza massima: da contenere nei limiti del fabbricato esistente nel punto più basso rispetto all'area esterna sistemata;**
- **Numero massimo dei piani fuori terra : N. 2;**
- **Area destinata a parcheggio: deve essere quantificata e garantita, per qualsiasi intervento successivo alla dichiarazione di agibilità, nella misura non inferiore 25% del lotto;**
- **Distanza minima dalle strade nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;**
- **Aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse eventuali sedi viarie) nelle forme e secondo le modalità previste dal DIM n. 1444/1968, art. 5, punto 2.**

Il richiedente il permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione. Dette somme saranno accantonate dal Comune e una volta raggiunta l'importo idoneo investite per le finalità per le quali sono state riscosse.

In queste zone è vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici, paesaggistiche e di sicurezza nella gestione delle aree interessate da questi interventi.

Art. 28

Zona F7_ATTREZZATURE PER LE TELCOMUNICAZIONI

In relazione a quanto riportato nei precedenti articoli , il permesso di costruzione per stazioni radio base per telefonia mobile può essere rilasciato solo ed esclusivamente nelle zone individuate dal Piano e definite come F7 e nelle altre zone omogenee esclusivamente ove specificato dalle presenti NTA.

Il permesso di costruzione di nuove stazioni radio base per telefonia mobile, nonché la manutenzione, la modifica o la disattivazione delle stesse, può essere rilasciato previa sottoscrizione di apposita convenzione riguardante la durata della concessione e l'indennizzo che il gestore dovrà riconoscere annualmente al Comune.

Alla richiesta di permesso di costruzione, oltre alla documentazione d'obbligo prevista dalle leggi e circolari vigenti, dovrà essere allegato atto di impegno relativo alla buona manutenzione della stazione radio base, anche dopo la sua disattivazione e fino alla demolizione.

Il progetto, prescindendo dalla normativa di riferimento, è assoggettato a formale procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla previa acquisizione della valutazione favorevole di impatto ambientale da parte delle competenti autorità.

Fuori dai casi di obbligatorio espletamento della Valutazione di Impatto Ambientale, l'autorizzazione è rilasciata previo parere favorevole obbligatorio della competente ASL/ARPA.

Il progetto allegato all'istanza di permesso di costruzione dovrà essere predisposto eventualmente in diverse soluzioni architettoniche, elaborate secondo criteri di compatibilità estetica e di impatto visivo con le zone circostanti, in modo che il Comune attraverso gli organi preposti, potrà individuare la scelta definitiva della soluzione architettonica tra quelle proposte, con facoltà di prescrivere modificazioni, ove necessarie, ai fini di armonia estetica con l'ambiente circostante.

Art. 29

Zona F8_STAZIONI E NODI DI SCAMBIO

Sono individuate come zone F8 le aree già di pertinenza degli impianti e attrezzature di interscambio il cui uso è disciplinato dagli specifici progetti.

Tali aree destinate alle attrezzature di interscambio connesse alle mobilità; comprendono le stazioni viaggiatori, la stazione autobus, poli di scambio ed eventuali servizi connessi all'interscambio.

L'uso di dette aree è disciplinato dalle seguenti prescrizioni:

a) destinazione d'uso: attrezzature di interscambio della mobilità autobus, parcheggio pubblico;

- b) destinazioni d'uso ammesse: commerciali e per esposizione comunque connesse alle attrezzature di interscambio delle mobilità (edifici delle stazioni);
- c) modalità di intervento: PUOC e quindi concessione ed autorizzazione;
- d) superficie minima a parcheggio pubblico: 15% di St;
- e) superficie a verde pubblico: 25% di St.

Art. 30

Zona F9_AREE CIMITERIALI

La Zona F9 comprende le aree cimiteriali materialmente utilizzate e le perimetrazioni degli ampliamenti previsti in progetto dal presente PUCG. In tale Zona si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e l'art. 3 D.M. 1444/1968, lett. b.

Per quanto riguarda il vincolo cimiteriale di pertinenza e di rispetto agli impianti di cui al presente articolo si fa riferimento alla perimetrazione riportata sulle tavole di Piano. All'interno di tale fascia di rispetto sono consentite:

- le colture agricole;
- l'installazione di piccoli manufatti per l'esercizio degli impianti tecnologici;
- la messa a dimora di alberi di medio ed alto fusto;
- l'esercizio dei diritti acquisiti alla data di adozione del P.U.C.G.

In particolare le opere di cui all'art. 3, lett. a,b,c,d del D.P.R. 6 giugno 2001,n°380 atte alla conservazione, fino alla demolizione e ricostruzione, degli immobili esistenti alla data di adozione del P.U.C.G., nonché modesti ampliamenti, per una sola volta, del 5% delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico-sanitario.

E' comunque fatto divieto di modificare la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del P.U.C.G. Le aree all'interno del vincolo concorrono al raggiungimento del lotto minimo stabilito per le zone di espansione residenziale e contribuiscono alla determinazione del volume massimo consentito con applicazione dell'indice di edificabilità di zona relativa. Concorrono, altresì, al raggiungimento del lotto minimo previsto per la zona agricola.

Art. 31

Zona F10_AREE A PARCHEGGIO

Il P.U.C.G. individua apposite aree destinate a parcheggi – zone F10 - i quali possono essere realizzati sia in superficie che sotterranei , quest’ultimi del tipo “Multipiano” . I parcheggi per autovetture dovranno avere forma regolare ed ordinata ed avere le seguenti caratteristiche:

- Le dimensione dei singoli spazi di sosta per autovetture devono essere di m 2,50 x 5,00 minimo;
- L’incidenza degli spazi di manovra e di accesso pavimentati dovrà essere non superiore a mq 10 per ogni posto auto;
- Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde, con alberatura, di una superficie minima di mq 1,50 per ogni posto auto: le alberature dovranno utilizzare essenze autoctone.

Le aree a parcheggio localizzate nella zona limitrofa al borgo di Civita per situazioni connesse alla sicurezza dei veicoli e correlate con la possibilità di dare “ una migliore offerta turistica” possono essere definite , oltre che da iniziativa pubblica anche sulla base di iniziativa privata.

Ove l’ intervento fosse promosso dal privato questo dovrà produrre apposito progetto esecutivo - “Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G.“ - da sottoporre al Consiglio Comunale al quale dovrà essere allegato lo schema di convenzione tramite il quale dovranno essere definiti i criteri di utilizzazione e gestione del parcheggio, che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità di gestione circostanti e definite dal presente strumento urbanistico.

SISTEMA DEL VERDE

Art. 32

Zona G_F11_VERDE PRIVATO

Le zone G_F11 comprendono le parti del territorio in cui il P.U.C.G. prevede la conservazione e la cura del verde esistente o la realizzazione di verde a servizio di

manufatti esistenti o da realizzare. Tali aree vengono definiti con il doppio codice (G_F11) semplicemente per questioni di continuità gestionale con il precedente strumento urbanistico e quindi per facilitare la lettura comparata tra la situazione di fatto e quella di progetto.

Su dette aree è fatto divieto di realizzare qualsiasi costruzione, salvo percorsi di accesso all'interno dell'area di proprietà, interventi di sistemazione cortilizia, arredi esterni quali pergolati e verde privato.

E' ammessa inoltre la costruzione di porticati nella zona a verde privato in contiguità agli edifici di progetto a condizione che tali manufatti si integrino in modo omogeneo con il complesso edilizio e che siano rispettate le distanze dai confini di proprietà.

Non è ammesso alcun tipo di costruzioni nello spazio tra gli allineamenti fissi di progetto su fronte strada e la strada stessa.

Art. 33

Zona H_F12_VERDE PUBBLICO_ATTREZZATURE PER IL GIOCO E LO SPORT

Le zone H_F12 definiscono sul Piano ambiti territoriali dedicati esclusivamente al verde pubblico e alle attrezzature per il gioco e lo sport, tali zone devono essere verificate e quantificate le aree già destinate a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o a verde pubblico e ciò al fine di verificare ed osservare i rapporti stabiliti dall'art. 3, lett. c, del DM 02.04.1968, n. 1444. Tali aree vengono definiti con il doppio codice (H_F12) semplicemente per questioni di continuità gestionale con il precedente strumento urbanistico e quindi per facilitare la lettura comparata tra la situazione di fatto e quella di progetto.

Ogni intervento è subordinato alla redazione di apposito P.U.O.C., quale intervento dipendente e collegato al P.U.C.G., da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale quale "Progetto tecnico di dettaglio urbanistico del P.U.C.G.", il quale definirà l'assetto e le modalità di uso giustificando l'intervento di dettaglio come dipendente dallo Standard Urbanistico di cui alla lett. c. dell'art. 3, del D.M. 1444/68.

In detta zona H_F12 l'intervento di cui al "Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G." potrà essere sia di iniziativa pubblica che privata.

Ove l'intervento fosse promosso dal privato, al "Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G." da sottoporre al Consiglio Comunale, dovrà essere allegato lo schema di

convenzione con il quale dovranno essere definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità previste dal Piano stesso.

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione, salvo piccoli chioschi per bar, servizi igienici ed altre minute attrezzature di servizio, nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,10 mc./mq.;
- Altezza massima delle costruzioni: mt. 3,50.

Nei casi in cui tali zone vogliano essere utilizzate per impianti sportivi specifici, gli indici sopra definiti possono essere derogati in favore dei dimensionamenti normativi previsti dalla normativa specifica di settore (Normativa CONI) e comunque in ogni caso, in ordine ad un'attuazione organica e funzionale delle previsioni di piano, ogni intervento di questo genere è subordinato alla redazione di un progetto operativo d'area (PUOC) quale intervento dipendente e collegato al P.U.C.G., da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale quale "Progetto tecnico di dettaglio urbanistico del P.U.C.G."
Gli interventi insistenti sulla zona H F12 ed a carattere sportivo potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata.

Ove l'intervento fosse promosso dal privato, al "Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G. " da sottoporre al Consiglio Comunale, dovrà essere allegato lo schema di convenzione con il quale dovranno essere definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità previste dal Piano stesso.

Art. 34

Zona Eb_AREE BOScate

Le zone Eb – Aree Boscate - sono prevalentemente destinate alla conservazione dei boschi, della macchia esistente ed al rimboschimento.

Tali zone – così come definite nella loro entità dalle tavole di Piano - sono vincolate ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera g), del d.p.r. 616/1977, anche nei casi in cui le superfici boscate siano state percorse o danneggiate dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento; il regime vincolistico e quindi restrittivo definito dal presente articolo non si applica alle zone A, B – limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione – e alle altre zone, come delimitate dal presente Piano ai sensi del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Ai fini di una tutela consapevole si considerano boschi:

a) i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;

b) i castagneti da frutto;

c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.

Sono esclusi dalla definizione di boschi:

a) gli impianti di colture legnose di origine esclusivamente artificiale realizzati con finalità produttive;

b) le piante sparse, i filari e le fasce alberate, fatta eccezione per quelle che assolvono a funzioni frangivento in comprensori di bonifica o di schermatura igienico-sanitaria nelle pertinenze di insediamenti produttivi o servizi, ovvero situati nelle pertinenze idrauliche nonché quelli di riconosciuto valore storico;

c) le piantagioni arboree dei giardini;

d) i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea a maturità non superi il 50 per cento della loro superficie e sui quali non siano in atto progetti di rimboschimento o una naturale rinnovazione forestale in stato avanzato.

Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il comune certifica la presenza del bosco, così come definito dal presente articolo e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento.

Non è richiesta autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 nei territori boscati per i seguenti interventi eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia:

a) interventi previsti nei piani di assestamento forestale approvati dalla Regione;

b) taglio colturale, inteso quale taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché sia eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e rientri nell'ordinario governo del bosco, ovvero taglio volto all'eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperiente sottomessa e/o soprannumeraria e delle piante danneggiate e/o colpite da attacchi parassitari;

c) forestazione, ovvero costituzione di nuove superfici boscate, ricostituzione di patrimoni boschivi tagliati o comunque distrutti, rinfoltimento di soprassuoli radi;

d) opere di bonifica, volte al miglioramento del patrimonio boschivo per quantità e specie, alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della sentieristica e della viabilità forestale;

f) opere di difesa preventiva dal fuoco, ovvero cinture parafuoco, prese d'acqua, sentieristica, viabilità, punti d'avvistamento;

g) opere connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.

E' in ogni caso soggetto al rilascio di autorizzazione – e conseguente nulla osta paesistica - il taglio a raso dei boschi d'alto fusto non assestato o ceduo invecchiato, intendendo come tale i popolamenti che abbiano superato di due volte e mezzo il turno minimo indicato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Capo II del regio decreto 16 maggio 1926, n. 1126.

Nei territori boscati è concessa autorizzazione – anche ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 - solo per il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

SISTEMA DELL'AGRICOLTURA

Le zone Em, Ev, Ecc comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il P.U.C.G. si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- abitazioni dei titolari del diritto reale di godimento sul fondo interessato aventi la qualifica professionale di coltivatori diretti, braccianti e Imprenditori agricoli a titolo principale il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art.12 Legge 09.05.1975, n.153);

- magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici), edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre ed ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.

In tali aree sono ammesse attività industriali connesse solo ed esclusivamente con l'agricoltura e con l'allevamento del bestiame.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, così come nella costruzione di nuovi edifici, si dovrà prestare particolare attenzione al problema del decoro architettonico, dell'impiego dei materiali, della tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della tradizionale edilizia agricola locale anche mediante la creazione di eventuali zone di rispetto.

E' vietata la formazione di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. Manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal P.U.C.G.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente, in aggiunta alla documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio, di un piano di utilizzazione aziendale, o in assenza del piano, di una certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi; tale piano o certificazione potrà contenere le previsioni di:

- annessi rustici e impianti produttivi agricoli;
- residenze connesse alla attività agricola;
- In ogni caso il Piano di utilizzazione aziendale, al fine di consentire la valutazione della congruità dell'intervento richiesto le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto, dovrà, tra l'altro, contenere:
 - la forma di conduzione aziendale;
 - la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
 - la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo oltre che in ordine ai tempi di lavoro di seguito specificati;
 - la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in Comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;

- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare;
- Una relazione tecnico-economica in ordine al giudizio di convenienza dell'intervento proposto.

Per le aziende con terreni non confinanti che sul P.U.C.G. ricadono in Zona Em ed Ecc è ammesso l'accorpamento delle aree non confinanti.

Volumi tecnici : sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini della volumetria ammessa nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio.

I termini e le caratteristiche ammissibili delle suddette tipologie di costruzione sono qui di seguito indicati :

a) - Annessi rustici ed impianti produttivi agricoli.

Gli annessi rustici e gli impianti produttivi ammessi sono qui di seguito indicati:

- ricovero di bestiame;
- deposito e la riparazione di attrezzi e macchinari agricoli;
- fienili, silos e similari;
- attrezzature tecnologiche relative alla conduzione agricola del fondo ed alle attività agricole connesse;

L'edificabilità degli annessi rustici e degli impianti produttivi connessi con e dipendenti dall'attività agricola è consentita nel rispetto dei seguenti indici e delle seguenti prescrizioni edilizie

- Indice di fabbricabilità fondiario: di cui 0,004 mq./mq. in aggiunta all'indice di edificabilità fondiario ammesso per le residenze agricole di cui al successivo punto a) del presente articolo.
- Altezza massima degli edifici: mt. 7,00;
- Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rivenienti da esigenze tecnologiche: mt. 10,00;

- Distanza minima dalla strada: (D.M. 01.04.1968, n.1404, art. 4) non inferiore a mt. 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495;
- Distanza minima tra fabbricati: mt. 30,00, salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;
- Superficie fondiaria minima del lotto per annessi agricoli: mq. 5.000;
- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva.
- Superficie coperta per locali interrati o seminterrati : non superiore a quella del piano terra o del piano rialzato ed in corrispondenza degli stessi.

b) - Residenze agricole.

Sono ammesse costruzioni destinate alla abitazione, purché nella condizione e con le caratteristiche di cui al CAPO II della L.R. 38/99.

Dette costruzioni, che si intendono dover far parte di una unità aziendale, devono rispettare i seguenti indici e

- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,01 mq./mq. in aggiunta all'indice di edificabilità fondiario ammesso per gli annessi rustici ed impianti produttivi agricoli di cui alla precedente lett. a) del presente articolo.
- Altezza massima dell'edificio: mt. 7,00;
- Distanza minima dalla strada: (D.M. 01.04.1968, n. 1404, art. 4) non inferiore a mt. 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada, dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495;
- Distanza minima tra fabbricati: mt. 30,00 salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;
- Superficie fondiaria minima del lotto: mq. 10.000, in assenza della definizione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri;
- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva.
- Superficie coperta per locali interrati o seminterrati : non superiore a quella del piano terra o del piano rialzato ed in corrispondenza degli stessi.

In ogni caso ed in generale per gli interventi attuativi nelle zone E si fa riferimento specifico al CAPO II della L.R. 38/99 oltre alle prescrizioni definite dai seguenti articoli e verificate in base alla zonizzazione agricola circoscritta in sede di redazione del Documento Preliminare al presente PUCG.

In relazione alle diversità bio-morfologiche del territorio di Bagnoregio le presenti NTA individuano tre sottozone dell'agricoltura in ordine ad una definizione più puntuale della disciplina rurale comunale:

- Sottozona agricola monterado – Zona Em;
- Sottozona agricola valli – Zona Ev;
- Sottozona agricola castel cellesi – Zona Ecc;

e relativamente normate dai seguenti articoli, specificando che le disposizioni definite per ogni sottozona integrano e non sostituiscono le disposizioni del presente paragrafo.

Art. 35

Zona Em_SOTTOZONA AGRICOLA MONTERADO

Caratteristiche: agricoltura di “monte” con produzione meno specializzata e tendente ad una dimensione aziendale sostanziosa

Trasformabilità: limitazione dei nuovi insediamenti con incentivazione al recupero dell'architettura rurale presente; mantenimento di una tipologia di agricoltura estesa e incline a produzioni volte ai “grandi numeri”

Art. 36

Zona Ev_SOTTOZONA AGRICOLA MONTERADO

Caratteristiche: patrimonio ambientale, storico-agricolo, ma anche turistico

Trasformabilità: auspicabile nessun incremento dell'edificato, solo recupero dell'esistente, puntare ad un utilizzo completo dei terreni anche nei punti economicamente meno convenienti ed orientare il complesso parco agricolo su attività

di **ricerca scientifica** e di **turismo agricolo**; potranno essere consentiti eventuali premi volumetrici per interventi di riqualificazione dei volumi esistenti; la variazione di destinazione d'uso dei volumi sarà ammessa ai fini del turismo rurale o in funzione di usi specifici documentabili e sostenibili.

Art. 37

Zona Ecc_SOTTOZONA AGRICOLA CASTEL CELLESI

Caratteristiche: elevati fenomeni di frazionamenti fondiari; coltivazioni specializzate e tendenti alla qualità (ulivo e vite)

Trasformabilità: controllo peculiare dell'attività edificatoria con limitazione dei nuovi insediamenti; potenziamento di un'agricoltura di qualità su base a duplice valenza:

- agricoltura propulsiva ed economicamente redditizia;
- agricoltura turistica e di frammenti, fatta di piccole porzioni legate ad una produzione di tipo amatoriale, folcloristica e di sostegno dei nuclei familiari

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 38

AREE GRAVATE DA USO CIVICO

La zonizzazione del P.U.C.G. è stata elaborata tenendo presente la finalità di salvaguardare la destinazione delle zone di proprietà collettiva di uso civico in conformità alla loro classificazione con lo scopo di garantire la conservazione dei diritti civici.

L'utilizzo di eventuali aree di uso civico a scopo edificatorio, al solo fine di realizzare un ordinato sviluppo urbanistico, è compatibile in virtù della possibile sottrazione delle superfici d'uso civico compromesse.

Alle terre collettive è stata attribuita la giusta funzione stante la vasta rilevanza socioeconomica ed ambientale. Tali terre sono a tutti gli effetti inalienabili, indivisibili, in edificabili e inusocapibili. Tuttavia eventuali occupatori del demanio collettivo che abbiano conservato l'originaria destinazione agricola possono ricorrere all'istituto della legittimazione ai sensi degli artt. 9, 10 della legge 1766/27 ove siano soddisfatte tre condizioni:

- non interruzione del Demanio;
- possesso ultradecennale;
- esistenza di migliorie sostanziali e permanenti;

Per le terre del Demanio civico che avessero perduto l'originaria destinazione agricola avendo acquisito carattere di "edificato" è previsto l'istituto della alienazione ai sensi dell'art. 8 della L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sia per le terre private gravate da uso civico sia per le terre appartenenti al Demanio collettivo la L.R. n°6/05 come da ultimo modificata con la L.R. n° 11/05 trasferiscono al Comune "funzioni e compiti amministrativi concernenti la liquidazione dei diritti stessi su terreni privati e prevedono nuove norme per l'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico edificati o edificabili."

Al fine di un corretto e razionale uso del territorio resta inteso che le terre a pascolo costituiscono una importante risorsa economica perché consentono di ottenere biomasse foraggiere a basso costo e perché se razionalmente sfruttate determinano il mantenimento del patrimonio naturale, ecologico e paesaggistico. Al contrario il loro abbandono o il loro cattivo uso è causa di fenomeni di dilavamento, di dissesti idrogeologici, di impoverimento della mineral mass, di degrado e involuzione di tipo floristico delle cotiche erbose.

Art. 39

FASCIA DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

La tutela paesistica del territorio ed in particolare dei beni vincolati ai sensi della legge 431/85, in attesa della approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, è affidata alle norme di salvaguardia che intercorrono tra il P.T.P. dell'ambito n° 1 e i termini di

adozione del PTPR nonché alla normativa unificata approvati dalla Regione Lazio e sovraordinati alle disposizioni del P.U.C.G.

Con la redazione del P.U.C.G. è stata affrontata la ricognizione dei beni ambientali, storici e paesistici del territorio, ed è stata, altresì, predisposta la relativa normativa di tutela, recupero e valorizzazione per quanto di interesse comunale.

Nelle tavole di zonizzazione, tenuto conto della ricognizione effettuata dalla Regione ai sensi dei punti 4, 5 e 9 della D.G.R. 211/2002, è stato graficizzato il vincolo paesistico delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Il vincolo è preordinato alla conservazione della situazione esistente. All'interno dello stesso sono consentite:

- le opere a difesa del suolo anche in funzione della salvaguardia e della promozione della qualità dell'ambiente;
- le colture agricole;
- l'installazione di piccoli manufatti per l'esercizio degli impianti tecnologici;
- la messa a dimora di alberi di medio ed alto fusto;
- l'esercizio dei diritti acquisiti alla data di adozione del P.U.C.G.

In particolare le opere di cui all'art. 3, lett. a,b,c,d del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 atte alla conservazione, fino alla demolizione e ricostruzione, degli immobili esistenti alla data di adozione del P.U.C.G.

E' comunque fatto divieto di modificare la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del P.U.C.G.

Le aree all'interno del vincolo concorrono al raggiungimento del lotto minimo stabilito per le zone di espansione residenziale e contribuiscono alla determinazione del volume massimo consentito in funzione dell'indice di edificabilità fondiaria relativo. Concorrono, altresì, al raggiungimento del lotto minimo previsto per la zona agricola.

Art. 40

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nell'ambito delle perimetrazioni urbanistiche (zone omogenee territoriali – infrastrutture) si sottolinea che tutte le aree ricadenti, in parte o totalmente nella vincolistica perimetrata ed espressa dall'Autorità di Bacino sono sottoposte in via prioritaria alle relative norme di

attuazione espresse dal P.A.I. (rischio frane e rischio idraulico) di cui alla legge 18.05.1989, n° 183 e successive modifiche ed integrazioni.

In riferimento alle aree sottoposte al c.d. "Vincolo Idrogeologico" (R.D. 3267/23 – R.D. 1126/26 – D.G.R. 6215/1996 – D.G.R. 3888/1998) che intercettino, in parte o totalmente, le perimetrazioni urbanistiche, ogni movimento terra dovrà preventivamente essere autorizzato dall'ente delegato.

Si precisa che per le perimetrazioni delle aree sottoposte a vincoli del P.A.I. ed a "Vincolo Idrogeologico", fanno fede rispettivamente le cartografie ufficiali prodotte e redatte dall'"Autorità di Bacino del fiume Tevere" e dell'"Autorità dei Bacini Regionali del Lazio".

Art. 41

NORME FINALI

Il P.U.C.G. si attua per mezzo di interventi urbanistici preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.U.C.G. indicate negli elaborati grafici e previste nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione Comunale in relazione alla verifica dello stato di avanzamento del processo di pianificazione, potrà procedere, se ricorrono i presupposti di legge, alla deliberazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Comunale Generale.

Per l'attuazione del P.U.C.G. il Comune o privati ed Enti anche riuniti in consorzio, possono procedere alla formazione di comparti edificatori, per la predisposizione e la attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, secondo quanto previsto dall'art. 23 della legge 17.08.1942. n. 1150, modificata e integrata con legge 06.08.1967, n.765, e secondo le modalità contenute nelle presenti norme.

Il Comune di Bagnoregio, al fine di concretizzare l'attuazione del P.U.C.G. per le Zone riguardanti ambiti ed iniziative di interesse sovracomunale, può promuovere appositi "Accordi di Programma" con i comuni limitrofi interessati alla loro realizzazione.

Decadenza di norme in contrasto con il P.U.C.G.

Le norme regolamentari in contrasto con le prescrizioni e norme del PUCG sono sostituite dalle presenti norme.

Permessi in contrasto con il P.R.G.

I permessi rilasciati anteriormente alla data di approvazione del PUCG mantengono la loro validità anche se in contrasto con le prescrizioni del piano stesso, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro un anno dalla data del rilascio della permesso stesso.

Varianti essenziali a tali concessioni dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.U.C.G.

Piani attuativi o particolareggiati fatti salvi

I piani attuativi o particolareggiati privati già approvati e i piani attuativi o particolareggiati pubblici già adottati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia. In tale periodo l'attuazione del Piano Attuativo o Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del Piano Attuativo o Particolareggiato stesso. In caso di varianti ai suddetti piani attuativi, tali varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.U.C.G.

Art. 42

DEROGHE AL PUCG

Alle presenti NTA ed alle prescrizioni del PUCG si potrà derogare, nei casi previsti dalla L.R. n. 38/99 o in funzione di altre specifiche prescrizioni di legge di carattere superiore.

Art. 43

MISURE DI SALVAGUARDIA

Fino all'approvazione del presente PUCG sono obbligatorie le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e s.m.i.