

COMUNE DI MARTA

PROVINCIA DI VITERBO



PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE



GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

COORDINAMENTO:

ARCH. MAURIZIO BATTISTI

COLLABORAZIONE:

ARCH. FABRIZIO BATTISTI

TAVOLA n°:

P4

ELABORATI CONOSCITIVI:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: **Giugno 2013**

AGGIORN: **Marzo 2014**

COMUNE DI MARTA (VT)
Piano Urbanistico Comunale Generale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	<u>3</u>
CAPO I – GENERALITÀ	3
ART. 1 - FINALITÀ E CONTENUTO DEL P.U.C.G.	3
ART. 2 - FINALITÀ E CONTENUTO DELLE NORME	4
ART. 3 - DEROGHE	4
ART. 4 - EDILIZIA ESISTENTE	4
ART. 5 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	4
ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO	8
ART. 7 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI	9
CAPO II - INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI	10
ART. 8 – CATEGORIE E DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI	10
CAPO III - ATTUAZIONE DEL P.U.C.G.	14
ART. 9 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	14
ART. 10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	14
ART.11 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.U.C.G.	14
ART. 12 - FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	15
ART.13 - INTEGRAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	17
ART. 14 - ZONE A PIANIFICAZIONE PREGRESSA	17
CAPO IV - CONDIZIONI DI ATTUABILITÀ DEGLI INTERVENTI: RIFERIMENTI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO	18
ART. 15 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	18
ART. 16 - DISTANZE DAL CONFINE STRADALE	18
ART. 17 - DISTANZE FRA I FABBRICATI	18
ART. 18 - AREA EDIFICABILE RESIDUA	19
ART. 19 - EDIFICAZIONE	19
ART. 20 - SISTEMAZIONI ESTERNE	19
ART. 21 - RETE FOGNANTE	20
<u>TITOLO II - NORME RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE</u>	<u>21</u>
CAPO I - ZONE DI INTERESSE STORICO E STORICO-PAESAGGISTICO	21
ART. 22 - ZONE DI INTERESSE STORICO E STORICO-PAESAGGISTICO	21
ART. 23 - NORME GENERALI DI ZONA A - INTERVENTI AMMESSI	21
ART. 24 - DESTINAZIONI D'USO DI ZONA A	21
ART. 25 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ZONA A	22
ART. 26 - PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN ZONA A	22
CAPO II - ZONE URBANIZZATE RESIDENZIALI	23
ART. 27 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE URBANIZZATE RESIDENZIALI	23
ART. 28 - ZONE DI COMPLETAMENTO B	23

CAPO III - ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	25
ART. 29 - ZONE C – ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI TIPO RESIDENZIALE	25
ART. 30 - ZONE D – ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI TIPO PRODUTTIVO	26
CAPO IV - ZONE E A PREVALENTE CONFORMAZIONE NATURALE DEL TERRITORIO	27
ART. 31 - ZONA E – ZONE A PREVALENTE CONFORMAZIONE NATURALE DEL TERRITORIO	27
CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	28
ART. 32 - ZONE F – AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	28
ART. 33 - ZONE G PER ATTREZZATURE TURISTICHE ALL'ARIA APERTA	31
CAPO VI - ZONE DESTINATE ALLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E COMUNICAZIONE	31
ART. 34 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	32
CAPO VII - AREE VINCOLATE	32
ART. 36 – GENERALITÀ	32
ART. 37 - VINCOLI DI RISPETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICI	32
ART. 38 - VINCOLO CIMITERIALE	33
ART. 39 - VINCOLO DI RISPETTO STRADALE, DI ACQUEDOTTO E DI ELETTRODOTTO	33
ART. 40 - VINCOLO IDROGEOLOGICO	33
ART. 42 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	34
TITOLO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	35
ART. 43 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO	35
ART. 44 - ASSERVIMENTI	35
ART. 45 - REGIME URBANISTICO DEI TERRENI DI USO CIVICO	35
ART. 46 – INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO	35
ART. 47 – NORMA TRANSITORIA	38

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – Generalità

Art. 1 - Finalità e contenuto del P.U.C.G.

Il Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) disciplina l'uso dell'intero territorio comunale nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e delle linee programmatiche regionali in funzione delle esigenze della comunità locale assicurando nel massimo grado il controllo pubblico sull'uso del suolo e del territorio e l'organica attuazione degli interventi pubblici e privati.

Il P.U.C.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- A. Analisi territoriale:
 - A1. Relazione illustrativa generale;
 - A2. Inquadramento territoriale nella C.T.R.;
 - A3a. Determinazioni territoriali degli strumenti sovraordinati: stralci P.T.P.G.;
 - A3b. Determinazioni territoriali degli strumenti sovraordinati: stralci P.T.P. e P.T.P.R.;
 - A4. Analisi conoscitiva del territorio comunale: trasposizione del P.R.G. vigente su C.T.R.;
 - A5. Invarianti territoriali;
 - A6. Elementi di interesse naturalistico e storico architettonico; evoluzione del processo insediativo;
 - A7. Quantificazione e consistenza delle zone edificate;
 - A8. Definizione e quantificazione della struttura dei servizi esistenti;
 - A9. Quadro delle scelte strategiche e programmatiche del Documento Preliminare di Indirizzo;
 - A10. Osservazioni comunali al P.T.P.R..
- P. Progetto del Piano:
 - P1. Planimetria generale di piano su base C.T.R. scala 1:5.000;
 - P2.1. Planimetria generale di piano su base C.T.R. del centro urbano scala 1:2000;
 - P2.2. Planimetria generale di piano su base catastale del centro urbano scala 1:2000;
 - P3. Zone territoriali omogenee - Dimensionamento del Piano - Verifica standard urbanistici;
 - P4. Norme Tecniche di Attuazione.

Costituiscono allegati del presente P.U.C.G. i seguenti elaborati:

- All.1. Relazione geologica e geomorfologica e tavola allegata;
- All.2. Indagine Agropedologica e Vegetazionale e tavole allegate;
- All.3. Accertamento della natura giuridica rispetto agli usi civici.

Gli elaborati di cui al punto "A. Analisi territoriale" costituiscono aggiornamento, alla data di redazione del P.U.C.G., del Documento Preliminare di Indirizzo (D.P.I.) adottato con D.C.C. n. 28 del 12.08.2009.

Art. 2 - Finalità e contenuto delle norme

Le presenti Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) costituiscono parte integrante delle prescrizioni di P.U.C.G. e permangono anche in sede di applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 1 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti N.T.A. del P.U.C.G. integrate dagli elaborati grafici di P.U.C.G., nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.

Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni nel contesto delle presenti Norme, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti N.T.A.. Ogni zona del territorio comunale è vincolata alle destinazioni d'uso assegnate dal P.U.C.G. negli articoli relativi ad ogni zona e precisata, ove richiesto, nei provvedimenti attuativi del P.U.C.G. di cui al successivo art. 12.

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del P.U.C.G., prevalgono gli elaborati prescrittivi e, tra questi, gli elaborati a scala di maggior dettaglio. Le presenti N.T.A. prevalgono su detti elaborati. Ove sussista contrasto tra il R.E. e il P.U.C.G., prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Art. 3 - Deroghe

I poteri di deroga al P.U.C.G. ed alle presenti norme possono essere esercitati nei limiti e con le procedure di cui all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380¹.

Al fine di incentivare le attività turistico-ricettive che per le ricadute economico-occupazionali sono da considerarsi attività di pubblico interesse, in tutte le zone B e C del territorio comunale possono essere realizzate strutture alberghiere con le modalità di cui al primo capoverso del presente articolo.

Art. 4 - Edilizia esistente

Gli edifici esistenti, legittimamente edificati o legittimati a seguito di condono edilizio di cui alle leggi 47/85, 724/94 e 324/04, che risultano in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.U.C.G., possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme; sono comunque consentiti gli interventi manutentori ordinari e straordinari, gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché le opere di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti di volumetria e di superficie utile e che non modifichino le destinazioni d'uso assentite.

Art. 5 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

1) St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale Ift, si intende l'area che corrisponde ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comprensorio da sottoporre a pianificazione attuativa secondo le modalità di cui al seguente art. 12, e

¹ D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, art. 14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater, introdotto dall'art. 16 della L. 6 agosto 1967, n. 765; Dlgs n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); L. 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.U.C.G. e delle strade pubbliche esistenti e/o previste dal P.U.C.G. internamente all'area.

2) $S_f =$ Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria I_{ff} e U_f) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale S_t , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria, le strade e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento S_m .

E' escluso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti, salvo quando non diversamente disposto da particolari disposizioni di legge o specificamente previsto dalle presenti Norme.

3) $D_t =$ Densità territoriale (ab./Ha)

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati e da insediare) e la superficie territoriale S_t .

4) $S_m =$ Superficie minima di intervento (mq)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta dalle Norme delle diverse zone o sottozone per gli interventi preventivi (Superficie minima urbanistica) e/o diretti (Lotto minimo) o predeterminata graficamente nelle tavole di P.U.C.G. (Comprensori di attuazione unitaria) come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

5) $S_c =$ Superficie coperta (mq)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle superfici edificate fuori terra, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi, sporti di gronda, da pensiline e simili non superiori a ml 1,5 .

6) $S_{UA} =$ Superficie utile abitabile (mq):

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

7) Superficie utile lorda – Sul (mq):

Per superficie utile lorda si intende la superficie costruita fuori terra dei singoli piani, seminterrata ed interrata, misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc..

8) $Q =$ Rapporto massimo di copertura (%)

Per rapporto massimo di copertura si intende la misura percentuale della superficie fondiaria (superficie coperta/superficie fondiaria) comprendente tutte le superfici edificate fuori terra.

9) $I_t =$ Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq o mq/mq)

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende la quantità edilizia massima costruibile per ogni mq di superficie territoriale S_t , espressa in volume per metro quadrato. Si dovrà assumere come quantità massima ammissibile per abitante quella corrispondente rispettivamente a 150 mc di cui 130 mc per la residenza (di cui 30 mc per finalità sociali) in edifici con altezza minima dell'interpiano di mt. 3,20 e 20 mc per attività complementari connesse con la residenza.

In sede di presentazione di progetti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione, le eventuali riduzioni di altezza comporteranno un calcolo della volumetria massima ammissibile basato sulla Sul moltiplicata per una altezza virtuale di m 3,20.

Sono esclusi dal computo della cubatura (o della SUL massima ammissibile):

- i volumi o le superfici relativi ai locali del tutto interrati o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di m 0,80 misurati all'estradosso del solaio, se destinati a: cantine, depositi, garage, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici. I locali anche solo parzialmente interrati non possono comunque essere destinati ad abitazione. Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i

locali interamente fuori terra. La superficie lorda dei locali interrati non potrà essere superiore ad 1,5 volte la superficie coperta del piano terra. Potranno essere consentite superfici maggiori soltanto per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della Legge 122/1989.

- i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di ml. 2,50 purché stabilmente aperti su almeno due lati;
- i vani relativi ai volumi tecnici posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento e climatizzazione;
- i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza interna massima non superiore a ml. 2,20;
- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico, come individuati in sede regolamentare.

Nelle sole zone B sono inoltre esclusi dal calcolo della cubatura:

- ambienti provvisti di copertura ma non tamponati su tutti i lati, quali porticati, terrazze coperte, logge, balconi. Prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione deve essere prodotto atto notorio d'impegno alla non tamponatura e chiusura di portici, balconi e terrazze e/o cambio di destinazione d'uso dei locali;
- portici o loggiati o androni liberi o terrazzi coperti aperti su di un solo lato, purché su quest'ultimo non siano predisposte chiusure anche leggere come grillage, tende o simili. Dette chiusure leggere potranno essere invece previste, senza pregiudizio per il calcolo delle volumetrie nel caso di portici o loggiati o terrazze coperte o androni liberi con più di un lato aperto. Si intenderà per lato aperto un lato non tamponato per tutta la sua lunghezza, fatta eccezione, naturalmente, per elementi strutturali o decorativi come pilastri, colonne, lamelle, archi, lesene e fioriere. L'eccezione di cui al precedente periodo avrà valore a condizione che detti elementi strutturali non occupino, sul prospetto del portico o loggiato, al netto del prospetto dei solai e degli elementi architettonici contigui, una superficie complessivamente non superiore al 30% del prospetto stesso. Gli spazi porticati o loggiati non potranno superare il 40% della superficie lorda del piano (per lorda s'intende l'intera superficie coperta compresi quindi loggiati, portici, proiezioni di sporti e aggetti, ecc.).

10) $I_f = \text{Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)}$

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il volume massimo, come da precedente definizione, in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

11) $U_t = \text{Indice di utilizzazione territoriale (mq/Ha)}$

Per indice di utilizzazione territoriale si intende la superficie coperta massima, in mq costruibile per ogni Ha di superficie territoriale S_t .

12) $U_f = \text{Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)}$

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende la superficie coperta massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria S_f .

13) $V = \text{Volume} - V \text{ (mc)}$

Per volume delle costruzioni si intende il dato dimensionale generalmente ottenuto moltiplicando la superficie utile lorda complessiva (S_{ul}) dei singoli piani per l'altezza virtuale di mt. 3,20. L'altezza reale, dovrà in ogni caso essere assunta qualora si utilizzino altezze interpiano superiori all'altezza virtuale.

Nel caso di superfici non orizzontali si dovrà considerare l'effettivo volume come risultante geometricamente dal solido equivalente.

Nel computo del volume vanno altresì compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione.

Sono esclusi dal computo i volumi tecnici (V_t) ovvero i volumi strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quella parte dell'edificio destinata ad impianti tecnici (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non

possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti. Tra questi rientrano, ad esempio, volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scale, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc..

Sono altresì esclusi dal calcolo della volumetria i sottotetti con altezza inferiore o uguale a m 2,40 misurati come differenza di quota tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e il colmo del tetto ambedue misurati all'estradosso.

14) $D_f =$ Distanza fabbricati (m)

Per distanza fabbricati si intende la minima distanza ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici, con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda qualora non eccedenti la profondità di m 1,50. In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime prescritte dall'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

15) $D_c =$ Distanza confini (m)

Per distanza confini si intende la minima distanza ammessa tra il perimetro esterno della superficie coperta degli edifici, con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda qualora non eccedenti la profondità di m 1,50, ed i confini del lotto. Tale distanza dovrà essere misurata ortogonalmente alla linea di confine.

16) $D_s =$ Distanza dal ciglio stradale (m)

Per distanza dal ciglio stradale si intende la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale (come da definizione di cui all'art. 3 del D.L. 30 Aprile 92 n. 285) e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a m 4,50. Non sono da considerarsi ai fini del distacco, balconi purché con profondità massima pari a ml 1,50.

17) $H =$ Altezza massima delle fronti degli edifici (m)

Per altezza delle fronti di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto escluse le rampe di accesso ai garage) interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea di intersezione tra la facciata stessa e l'intradosso della copertura; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza H va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso anche se non abitabile.

Nel caso di coperture a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato) e la linea definita dall'estradosso del solaio del terrazzo di copertura.

Se la costruzione è "terrazzata" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml 5,00.

18) $N_p =$ Numero dei piani

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.

19) $L_m =$ Lunghezza massima delle fronti (m)

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

20) $I_p =$ Indice di piantumazione (n/Ha ovvero n/mc)

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto, con la eventuale specificazione di essenze prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, oppure il numero minimo di piante di alto fusto prescritto in ogni singolo intervento edilizio per mc o per mq di edificazione, con la eventuale specificazione dei tipi di essenze da impiantare.

21) $C_u =$ Carico urbanistico

Il carico urbanistico esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, classificato in basso (C_u/B), medio (C_u/M), alto (C_u/A).

Art. 6 - Destinazione d'uso

Tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono rispettare ed indicare le destinazioni d'uso prescritte dalle presenti Norme e dagli elaborati di P.U.C.G..

Le destinazioni d'uso previste, con esclusione delle destinazioni a servizi tecnologici, infrastrutture e impianti, sono articolate in cinque categorie:

1. Attività residenziali;
2. Attività commerciali;
3. Servizi, attività direzionali;
4. Attività per l'utilizzazione turistica;
5. Attività produttive.

All'interno delle singole categorie vengono definite le seguenti categorie di ambito:

1) Attività residenziali:

AR1 - Abitazioni singole e relative pertinenze (Cu/B);

AR2 - Abitazioni collettive: studentati, convitti, conventi, collegi, residenze per anziani (Cu/B);

AR3 - Studi professionali (Cu/B);

2) Attività commerciali:

AC1.1 – Esercizi commerciali al dettaglio e piccole strutture di vendita (sup. di vendita fino a 150 mq. Cu/B);

AC1.2 - medie strutture di vendita (sup. di vendita oltre 150 mq e fino a 1.500 mq. Cu/M);

AC1.3 - grandi strutture di vendita (sup. di vendita oltre 1.500 mq. Cu/A);

Le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;

AC2 - Botteghe artigiane non moleste, di servizio alle residenze (Cu/B);

AC3 - Agenzie di assicurazione, di credito, turistiche, pratiche auto e similari (Cu/M);

AC4 - Autorimesse e parcheggi privati e di uso pubblico (Cu/nullo);

3) Servizi e attività direzionali:

S1 - Uffici della pubblica amministrazione e degli enti di diritto pubblico, uffici di enti previdenziali e assistenziali, attrezzature sanitarie², cimiteri, musei, biblioteche, scuole pubbliche di ogni ordine e grado, strutture pubbliche in genere (Cu/M);

S2 - Edifici per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; luoghi di culto, chiese ed attività connesse (Cu/M);

S3 - Impianti sportivi aperti al pubblico (Cu/M);

S4 - Direzionale privato (uffici e servizi alle imprese) (Cu/b);

S5 - Studi d'artista - (Cu/B);

S6 - Scuole e attrezzature di servizio private, quali laboratori di analisi, ambulatori, veterinario (Cu/B);

S7 - Società e istituti di credito e assicurazione (Cu/B).

4) Attività per l'utilizzazione turistica:

T1 - Alberghi, pensioni, motels (Cu/M);

T2 – Residences e case per ferie, Ostelli per la gioventù (Cu/B);

T3 - Campeggi, stabilimenti balneari, circoli sportivi privati, attività complementari al turismo, strutture ricettive all'aperto in genere (Cu/M);

5) Attività produttive:

P1 - Impianti artigianali: stabilimenti ed opifici (Cu/M);

² T.U. edilizia, art. 16 c. 8. [ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione] Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

P2 - Depositi e magazzini non di vendita (Cu/M);

P3 - Agricole: Abitazioni agricole, Agriturismo (Cu/B);

P4 - Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnica, Impianti produttivi agro-alimentari (Cu/B).

Ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 36/1987 nei piani particolareggiati e negli altri strumenti attuativi, all'interno di ogni categoria principale di destinazione d'uso possono essere indicate destinazioni d'uso più specifiche.

Le destinazioni d'uso di cui al comma 2 sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle Norme delle diverse zone del P.U.C.G..

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente P.U.C.G. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale, la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio delle risultanze emergenti, alla data di adozione del presente piano, dai dati catastali e dalle autorizzazioni all'esercizio delle attività insediate, secondo modalità stabilite dal Regolamento Edilizio o da altro provvedimento comunale e comunque fatte salve tutte le prescrizioni di carattere igienico sanitario.

In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10, comma 2 del D.P.R. 380/2001, per le modifiche di destinazioni d'uso continuano ad applicarsi le disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. n. 36/1987.

Le modifiche fra destinazioni d'uso che comportino variazioni con passaggio da una categoria principale all'altra e/o ad un CU maggiore sono comunque soggette a Permesso di costruire, mentre nell'ambito delle sottocategorie a medesimo CU sono soggette a Denuncia di inizio attività.

Art. 7 - Dotazioni di parcheggi

L'attivazione delle seguenti utilizzazioni, all'interno delle zone B, C, D, F, G in conseguenza di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, trasformazioni fisiche, o di mere trasformazioni funzionali (cambi d'uso), deve garantire le seguenti dotazioni di parcheggi ad uso pubblico:

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in esercizi di vicinato: 50 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in medie strutture di vendita: 100 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 50 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in grandi strutture di vendita: 200 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 100 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;

- attività ricettive; attività di ristorazione; attività direzionali limitate a banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico: 50 mq ogni 100 mq di Sul;

- pubblica amministrazione; attività culturali; attività religiose; attività sociali e ricreative; istruzione di base; istruzione superiore; attività assistenziali, sanitarie e ospedaliere; attività sportive: 50 mq ogni 100 mq di Sul;

- attività sportive all'aperto (limitate a campi da gioco scoperti): 5 mq ogni 100 mq di superficie dei campi da gioco.

Le dotazioni previste al comma 1 si intendono comprensive delle superfici da realizzare a norma dell'articolo 2 della legge n. 122 del 22 marzo 1989.

Convenzionalmente, l'unità minima di superficie di un posto auto è stabilita in 25 metri quadrati per i parcheggi scoperti e 30 metri quadrati per i parcheggi interrati e per i parcheggi

multipiano. Il numero effettivo di posti auto emergente dall'applicazione del valore convenzionale di cui sopra va comunque garantito.

Qualora, applicando i rapporti di cui al comma 1, si ottengano superfici tali da configurare frazioni dell'unità minima suddetta, le dotazioni da garantire vanno arrotondate all'unità minima superiore.

Le superfici a parcheggio da garantire ai sensi del presente articolo devono essere contigue agli immobili serviti oppure collegate ad essi tramite brevi percorsi pedonali.

Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabiliti i seguenti criteri:

- a) per le attività produttive (depositi, discariche, vivai), almeno il 10% della superficie territoriale interessata;
- b) per le attività commerciali (mercati con plateatico, spiazzi per fiere e mercati periodici), almeno il 50% della superficie territoriale interessata, se superiore a 2.500 mq, e almeno il 30% se inferiore a 2.500 mq;
- c) per le attività residenziali o turistico-ricettive, un posto-auto per ogni unità minima ricettiva (alloggio mobile, posto-tenda, posto-barca, ecc.);
- d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto-auto ogni 3 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori.

Per gli interventi diretti e indiretti deve essere assicurata la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, calcolata per la SUL aggiuntiva e per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso. Per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, si deve considerare solo l'ulteriore fabbisogno della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima; in caso di cambi di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi, dismessi da più di 5 anni, si considera l'intero fabbisogno della nuova destinazione.

Nel caso di introduzione di nuove destinazioni commerciali a Cu/M o di destinazioni a Cu/A, e nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione di interi edifici, deve essere assicurata l'intera dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.

L'utilizzo delle superfici a parcheggio d'uso pubblico non può essere soggetto a restrizioni, fatto salvo per le attività commerciali in esercizi di vicinato qualora ricadenti nelle Zone A e nelle Zone B. Qualora non fosse possibile reperire superfici da destinare a parcheggio pubblico e/o pertinenziale, è ammessa la monetizzazione delle superfici non reperite secondo quanto sarà stabilito dall'A.C. con apposito Regolamento.

CAPO II - Interventi edilizi ed urbanistici

Art. 8 – Categorie e definizioni degli interventi

Gli interventi edilizi ed urbanistici, sono raggruppati nelle seguenti categorie generali: Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazione urbanistica.

Il recupero edilizio comprende:

- la manutenzione ordinaria (MO);
- la manutenzione straordinaria (MS);
- il restauro e il risanamento conservativo (RC);
- la ristrutturazione edilizia (RE).

La nuova costruzione comprende:

- la demolizione e ricostruzione (DR);
- l'ampliamento (A);
- la nuova edificazione (NE).

La trasformazione urbanistica comprende:

- la ristrutturazione urbanistica (RU);
- il nuovo impianto urbanistico (NI).

In conformità alla vigente legislazione, gli interventi sono così definiti:

1) Manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di *Manutenzione ordinaria* ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett.a) del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2) Manutenzione straordinaria

Si definiscono interventi di *Manutenzione straordinaria* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett.b) del D.P.R. n. 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

3) Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. n. 380/2001, 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del D.Lgs. 490/1999, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 34 dello stesso decreto.

4) Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di *Ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza ampliamenti all'esterno della sagoma esistente, salvo le opere o i manufatti non rientranti nella categoria *Nuova costruzione - Ampliamento* di cui al successivo comma. In relazione alla possibile variazione della superficie lorda dell'edificio (SUL) e alle modalità di intervento, si distinguono le seguenti RE:

1. Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL;
2. Ristrutturazione edilizia con aumento della SUL;
3. Demolizione e ricostruzione dell'edificio, senza variazione di volumetria, sagoma e area di sedime.

5) Nuova costruzione

Si definiscono interventi di *Nuova costruzione* ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrano nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie:

1. Demolizione e ricostruzioni di edifici non rientranti nel sub 3 del precedente comma;
2. Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente. Rientrano negli interventi di ampliamento anche gli interventi costruttivi che costituiscono accessori anche

esterni alle unità edilizie ma legati a queste da vincolo di pertinenzialità, qualora eccedano il 20% della volumetria principale costruita;

3. Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, e comunque tutti gli interventi non rientranti nelle precedenti categorie.

6) Ristrutturazione urbanistica.

Si definiscono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. f) del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

7) Nuovo impianto urbanistico

Si definiscono interventi di *Nuovo impianto urbanistico* l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volti alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

8) Urbanizzazioni

a) Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'art. 04 della legge 29 settembre 1964 n. 847, alle seguenti utilizzazioni:

1) Strade residenziali - Le strade di viabilità al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.

2) Spazi di sosta o di parcheggio - Gli spazi pubblici necessari per la sosta e i parcheggi degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede varia o sua integrazione.

3) Fognature - I condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque reflue (nere) ed anche quelle meteoriche (bianche), comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.

4) Rete idrica - Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e quelle accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.

5) Rete di distribuzione di energia elettrica, gas e telefono - Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

6) Reti di telecomunicazioni - le reti e gli impianti destinati ai servizi di teleradiocomunicazione (telefonia con e senza fili, digitale terrestre, telecomunicazione digitale a banda larga, telecomunicazione satellitare bidirezionale).

7) Pubblica illuminazione - Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

8) Spazi di verde attrezzato - Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature, nella dotazione minima di mq. 3/ab..

b) Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della L. 865/71 e di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 02 aprile 1968 n. 1444:

1) asili nido e scuole materne;

2) scuole dell'obbligo;

3) mercati di quartiere;

4) delegazioni comunali;

5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

6) impianti sportivi di quartiere;

7) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, farmacie comunali, ecc.).

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano.

Gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale rientrano fra le attrezzature di servizi generali.

Per le altre tipologie di intervento rientranti nella categoria della Nuova costruzione (impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo, ecc.) si rimanda alla normativa statale e regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Il presente piano urbanistico, redatto al massimo dettaglio alla scala 1:5.000, non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 22 comma 3 sub c) del DPR 380/2001.

CAPO III - Attuazione del P.U.C.G.

Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano

Il P.U.C.G. Generale si attua attraverso gli strumenti di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo art. 11 e, nei casi ove le presenti Norme consentono l'intervento diretto, previo rilascio di "permesso di costruire" e/o nei casi consentiti con "denuncia di inizio attività", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Gli strumenti urbanistici attuativi si redigono nel rispetto:

- a) delle norme urbanistico-edilizie di zona e sottozona;
- b) degli standard urbanistici relativi ad ogni zona;
- c) dei vincoli speciali di P.U.C.G. e della normativa vigente.

Ogni autorizzazione è subordinata:

- alla contemporanea effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- per le attuazioni convenzionate, alla cessione gratuita al Comune delle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie e all'adempimento degli altri obblighi convenzionali;
- per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, laddove previsti, ove non scomputati tramite realizzazione diretta delle opere, alla corresponsione in denaro così come stabilito da apposite deliberazioni consiliari.

Art. 10 - Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione, e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia.
- b) l'esecuzione di opere edilizie o di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposito Permesso di Costruire, e nei casi consentiti dietro presentazione di Denuncia Inizio Attività, quando le stesse possano essere eseguite, in base alle seguenti Norme, in assenza di preventivi piani attuativi.

I permessi di costruire debbono essere rilasciati nell'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel P.U.C.G. e negli strumenti attuativi.

Nelle zone in cui è prevista dal P.U.C.G. la formazione degli strumenti attuativi, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'approvazione di questi.

Ove previste nelle convenzioni facenti parte degli strumenti attuativi, le cessioni dei suoli debbono essere effettuate e concluse tra Privati e Comune preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire.

Nelle aree sottoposte a vincoli, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al nulla-osta della degli Enti preposti alla tutela dei singoli vincoli.

Art.11 - Strumenti attuativi del P.U.C.G.

IL P.U.C.G., in caso di attuazione indiretta, è attuato mediante Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.).

Il P.U.C.G. identifica i perimetri delle parti urbane da assoggettare a pianificazione urbanistica operativa, tramite la formazione di P.U.O.C..

L'edificabilità totale prevista dal P.U.C.G. per ciascun P.U.O.C. deve ritenersi attribuita all'intera superficie territoriale del P.U.O.C. stesso, a prescindere dalle destinazioni di zona del P.U.C.G., secondo l'indice risultante dal rapporto tra la superficie territoriale del P.U.O.C. e l'edificabilità totale.

Il P.U.O.C. può prevedere, senza che ciò costituisca variante al P.U.C.G., modifiche alla collocazione dei servizi di interesse generale e il tracciato di massima degli assi viari previsti al suo interno, ferme restando le grandezze urbanistiche di dimensionamento.

I P.U.O.C. si attuano mediante comparti edificatori ai sensi dell'art. 48 della L.R. 22 Dicembre 1998 n. 38.

I P.U.O.C. possono assumere l'efficacia e/o prevedere la successiva redazione di uno o più dei seguenti strumenti attuativi:

a) PIANI PARTICOLAREGGIATI, ai sensi degli art. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti.

b) PIANI DI ZONA, per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.

c) PIANI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI, delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

d) CON PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la individuazione di aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

e) PIANI DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa privata, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

f) PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 28 Legge 5.8.1978 n. 457.

g) PROGRAMMI INTEGRATI di intervento ai sensi della L.R. 26 giugno 1997 n. 22.

Gli strumenti attuativi debbono estendersi ad un intero comparto di attuazione secondo le delimitazioni riportate negli elaborati ed in coerenza con le definizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme tecniche.

Art. 12 - Formazione degli strumenti attuativi

I P.U.O.C. sono redatti:

a) a cura del comune;

b) a cura ed a spese dei proprietari; i proprietari proponenti devono rappresentare, in base all'imponibile catastale, la maggioranza dei 3/4 del valore complessivo degli immobili compresi entro il perimetro del territorio interessato;

c) a cura ed a spese delle società di trasformazione urbana di cui all'art. 120 del D. Lgs n. 267/2000 - TUEL;

I soggetti aventi la titolarità delle aree comprese nei P.U.O.C., devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione urbanistica nella forma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 così come modificata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765. La convenzione dovrà inoltre prevedere, tra l'altro, la cessione al Comune di tutte le aree interne al P.U.O.C. aventi destinazione pubblica, nonché, le modalità di pagamento del contributo di costruzione indicato dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla legge regionale 12 settembre 1977 n. 35.

Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dal P.U.C.G. e dalle leggi vigenti.

Negli strumenti attuativi devono essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444 o dal P.U.C.G. se maggiori, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

Lo strumento attuativo deve essere provvisto di una relazione sul fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico in relazione agli insediamenti residenziali, direzionali o produttivi compresi nello strumento medesimo. Il fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e verde pubblico deve essere determinato in base a quanto prescritto dalle presenti norme per le singole zone urbanistiche in conformità al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444.

Nella elaborazione esecutiva del P.U.O.C. debbono essere rispettati:

a) l'estensione del piano all'intera superficie territoriale del comprensorio;

b) la percentuale di aree destinate agli standards urbanistici;

c) la quota di aree destinata alla viabilità principale;

d) gli indici di fabbricabilità territoriale prescritti per le singole zone e sottozone, in base ai quali deve calcolarsi il volume massimo complessivamente edificabile;

e) l'individuazione e l'ubicazione delle aree destinate a servizi generali per le quali è prevista la cessione al comune;

f) tutte le prescrizioni dettate dal P.U.C.G per ogni singola sottozona ricompresa nel P.U.O.C.. Qualora il P.U.O.C. includa diverse zone o sottozone valgono in ciascuna le relative Norme. La posizione delle aree riservate all'istruzione deve essere definita dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle aree a servizi in sede di elaborazione del piano particolareggiato o d'intesa con l'Amministrazione Comunale in quello di lottizzazione; pertanto in tale sede andrà puntualizzata la precisa ubicazione delle aree stesse.

Le aree destinate agli altri servizi pubblici o edifici di interesse collettivo, verde o sport, parcheggi, saranno del pari definite come forma planimetrica e come ubicazione in fase di progetto urbanistico attuativo rimanendo vincolanti la superficie totale delle aree pubbliche prevista e la loro percentuale rispetto al comprensorio.

Nel quadro della pianificazione attuativa, per ogni abitante insediato o da insediare, è comunque prevista, salvo diversa indicazione di sottozona, la dotazione di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie.

Tale quantità complessiva va orientativamente ripartita:

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per attrezzature pubbliche suddetti, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 21/2009 e s.m.i. deve essere effettuato attribuendo, ad ogni abitante-vano, un volume pari ad 80 mc, ovvero una Slp pari a 25 mq.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art. 5 del citato D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

I P.U.O.C. devono essere compilati ed approvati secondo la vigente normativa per le seguenti zone:

a) per tutta la zona "A" corrispondente al centro storico salvo che venga attuato con piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457;

b) per le zone residenziali della città consolidata quando non siano provviste di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definite nel precedente art. 8 e quando sia prescritto dagli elaborati di P.U.C.G.;

c) per tutte le nuove zone di trasformazione urbanistica;

d) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio;

e) per tutte le zone produttive;

f) per le realizzazioni di attrezzature collettive e di verde pubblico.

Negli ambiti interni al territorio urbanizzato per come definito dal presente P.U.C.G., ricompresi all'interno dei perimetri dei P.U.O.C., sono ammissibili comunque:

- le trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;

- le trasformazioni delle unità edilizie di pregio definite ammissibili;

- le trasformazioni volte a realizzare, od a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di

decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;

- le operazioni di bonifica dei siti inquinati;
- le opere pubbliche previste nelle aree di trasformazione purché su aree già nella disponibilità comunale ovvero bonariamente cedute al comune, ferma restando la possibilità di procedere, negli altri casi, all'approvazione di opere pubbliche con l'applicazione delle procedure previste dal D.P.R. n. 327/2001.

Art.13 - Integrazione degli strumenti attuativi

Indipendentemente dalle previsioni del P.U.C.G. il Sindaco, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di un piano attuativo ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani. Il presente procedimento si realizza attraverso la individuazione di un comparto attuativo soggetto ad intervento unitario.

Art. 14 - Zone a pianificazione pregressa

Per zone a pianificazione pregressa si intendono le zone realizzate ed in fase di realizzazione in attuazione del P.R.G. del 1986 e delle successive varianti attraverso strumenti urbanistici attuativi approvati e vigenti alla data di adozione delle presenti Norme.

In tali zone sono riconfermate tutte le destinazioni di aree previste negli strumenti attuativi vigenti; sono altresì riconfermate pertanto le destinazioni per pubblici servizi e viabilità previste negli strumenti urbanistici vigenti, generale ed attuativi, quand'anche decaduti. In relazione a quanto sopra:

- permangono le obbligazioni assunte in base a convenzioni urbanistiche stipulate, anche antecedentemente al periodo di validità delle convenzioni stesse, alle quali dovrà essere dato adempimento con particolare riferimento alle cessioni di aree pubbliche non effettuate;
- le aree a destinazione già pubblica, ma con vincolo espropriativo decaduto vengono riconfermate nelle originarie destinazioni. Tali aree, in alternativa all'esproprio, possono essere acquisite gratuitamente da parte del Comune mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata all'estensione dell'area stessa, ma da concentrare su una parte di essa o da trasferire in altra area nella disponibilità della proprietà. Detto diritto edificatorio, da attuarsi con intervento diretto, è stabilito in 0,15 mc/mq e va concentrato, in caso di intervento *in situ*, su una porzione di area: pari al 10% dell'area totale, negli ambiti urbani con densità territoriale superiore a 100 abitanti/ettaro e pari al 20% dell'area totale negli ambiti con densità territoriale inferiore a 100 abitanti/ettaro. Nel caso di trasferimento del diritto in altra area nella disponibilità del proprietario, in deroga agli indici edilizi in quest'ultima stabiliti, la volumetria ammissibile totale è determinata dalla somma della volumetria ammissibile in base all'indice di fabbricabilità dell'area più la volumetria risultante dalla concessione di edificabilità come sopra determinata. Tali diritti edificatori possono assumere le destinazioni d'uso per servizi privati, piccole strutture di vendita, pubblici esercizi e residenziali entro il limite del 30%. La cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruzione.

In queste zone la capacità edificatoria è definita nei strumenti urbanistici pre-vigenti. Nelle aree private ancora libere o parzialmente edificate, continuano dunque ad applicarsi le disposizioni di zona degli strumenti urbanistici previgenti.

Dette zone sono da considerarsi zone territoriali omogenee di tipo B ai sensi del D.M. n. 1444/1968.

CAPO IV - Condizioni di attuabilità degli interventi: riferimenti per il regolamento edilizio

Art. 15 - Classificazione delle strade

Per la classificazione delle strade e la definizione di quanto concerne la viabilità le presenti norme tecniche si riferiscono al nuovo codice della strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 1/3-16/9 e successive modificazioni e integrazioni, che nel territorio comunale interessa le seguenti categorie:

- C: strada extraurbana secondaria;
- E: strada urbana di quartiere;
- F: strada locale.

L'Amministrazione Comunale provvede all'adeguamento della rete stradale secondo la classificazione prevista dal P.U.C.G., nonché secondo le prescrizioni del codice suddetto, del regolamento citato nel seguente articolo e dalle norme vigenti.

Il perimetro edificato riportato negli elaborati di P.U.C.G. all'atto della definitiva approvazione da parte del Consiglio comunale assume valore di perimetrazione del centro abitato ai sensi e per gli effetti dell' art. 4 del Codice della strada. L'approvazione del Consiglio dà avvio alla relativa procedura attuativa.

Art. 16 - Distanze dal confine stradale

Per le distanze dal nastro stradale si prescrive quanto segue:

- a) Fuori dai centri abitati e fuori dalle zone di espansione del P.U.C.G.:
- strade tipo C – m 30,00;
 - strade tipo E – m 20,00 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli;
 - strade tipo F – m 10,00 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli.
- b) Nei centri abitati o nelle zone di espansione di P.U.C.G.:
- strade tipo C – m 20,00;
 - strade tipo E - secondo prescrizione di zona o di sottozona;
 - strade tipo F - secondo prescrizioni di zona o di sottozona.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dell'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi siano pari alle distanze stabilite dal regolamento, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti stessi.

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono stabilite dal Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e modifiche (D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610, D.M. 20 dicembre 1996).

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti Norme, in relazione agli intervalli di isolamento ed alle distanze dalle strade, vale quanto prescritto dai D.M. emanati a seguito della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 17 - Distanze fra i fabbricati

Le distanze tra i fabbricati, salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone e sottozone, sono stabilite come segue:

- a) per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale;
- b) per i nuovi edifici ricadenti in altre zone é prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- c) nelle zone C é prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml.12,00.
- d) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml.5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml.7,00;
 - ml.7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;
 - ml.10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

Art. 18 - Area edificabile residua

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione delle presenti Norme, le aree costituenti i singoli lotti sono di pertinenza degli edifici esistenti e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto all'area minima desumibile dall'indice fondiario di zona rispetto al volume esistente. Il presente articolo non si applica in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Fatti salvi i casi esplicitamente previsti in sede di redazione dei P.U.O.C. e dei conseguenti strumenti operativi, non é ammesso il trasferimento di volume fra aree a diversa destinazione di zona, nonché fra aree non contermini.

Art. 19 - Edificazione

I vani ad uso abitazione devono avere un'altezza minima netta di ml. 2,70. Per quanto non espressamente prescritto dalle presenti norme tecniche, riguardo alle caratteristiche dei locali valgono le prescrizioni dettate dal T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) e del D.M. 5 luglio 1975.

Salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi per ogni edificio é consentita la realizzazione di piani entro terra da destinarsi a cantine e garage la cui superficie utile non potrà essere superiore ad 1,5 volte la superficie coperta del fabbricato fuori terra.

I locali interrati in tutto o in parte non possono essere adibiti ad abitazione.

Gli eventuali vani intercapedine non dovranno superare la larghezza netta di ml. 1,50.

Le coperture degli edifici non destinati esclusivamente ad attività produttive dovranno essere realizzate a tetto, con pendenze inferiori al 35% e rivestimento in coppi laterizi. É consentita deroga in caso di copertura allestita almeno per 2/3 con installazioni di pannelli solari.

Art. 20 - Sistemazioni esterne

Nel progetto delle sistemazioni esterne dovrà essere chiaramente indicato l'andamento del terreno *ante e post operam* a mezzo di profili in scala idonea.

In alcun caso le scarpate dovranno superare la pendenza del 66%, e dovranno essere piantumate con essenze atte a contenere il dilavamento conseguente ai fenomeni meteorici.

Le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare un ambiente coerente con il paesaggio circostante.

Le essenze da usare nelle piantumazioni dovranno essere quelle tipiche del territorio e saranno elencate, per tipo e dimensione, nel regolamento edilizio.

Gli obblighi relativi alle piantumazioni sono definiti nelle norme di zona o di sottozona.

Il disegno delle recinzioni ed i materiali con cui sono realizzate devono essere approvati contemporaneamente al progetto degli edifici.

Art. 21 - Rete fognante

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti condizioni:

a) Il sistema di fognatura dovrà essere del tipo separato, la rete nera sarà realizzata con accorgimenti tali da garantire l'assoluta impermeabilità e durata ed assicurare rapido smaltimento dei liquami;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti al momento dell'intervento (D.Lgs. n. 152/2006).

TITOLO II - NORME RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE

CAPO I - Zone di interesse storico e storico-paesaggistico

Art. 22 - Zone di interesse storico e storico-paesaggistico

Il presente P.U.C.G. individua le zone di interesse storico e paesaggistico che comprendono le zone A), di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e comunque quelle parti del territorio comunale interessate da edifici di interesse 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.

Art. 23 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi

Il presente articolo detta le norme di carattere urbanistico-edilizio volte a preservare l'aspetto tipico del centro storico considerato nel contesto ambientale di cui è parte integrante.

Per il perseguimento dei fini di cui al comma precedente e salvo i casi previsti al comma seguente, ogni intervento in zona A è subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo di cui al successivo art. 26.

In assenza di piano urbanistico attuativo nella zona A sono comunque sempre consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti all'art. 8 sub 1) delle presenti Norme. Detti interventi potranno essere eseguiti con le procedure di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, salvo norme più restrittive previste nel R.E..
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria così come definiti all'art. 8 sub 2) delle presenti Norme. Detti interventi potranno essere eseguiti con le procedure previste all'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.
- c) i seguenti interventi di restauro e risanamento conservativo:
 - 1) Conservazione delle facciate esterne ed interne e la loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originarie ritrovate;
 - 2) Conservazione dell'intero apparato decorativo sia esterno sia interno (lesene, cornicioni, finestre, portali, marciapiedi, ecc.) nei materiali e nei sistemi costruttivi originali;
 - 3) Conservazione della conformazione e della pendenza dei tetti;
 - 4) Conservazione delle scale e dei collegamenti orizzontali caratterizzanti la tipologia del sito e dell'edificio;
 - 5) La ricostruzione o completamento di quelle piccole parti dell'edificio danneggiate o mancanti che siano chiaramente deducibili per forma, posizione e dimensione dalla relazione storica.

Art. 24 - Destinazioni d'uso di zona A

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A, sono:

- residenziale;
- servizi pubblici, amministrativi;
- attrezzature private di uso pubblico, pubblici esercizi, ricettività turistica;
- servizi commerciali di vicinato;
- verde pubblico, verde privato;
- parcheggi.

In particolare sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, con esclusione di supermercati e grandi magazzini; sono inoltre ammesse sedi di istituti professionali, sale per spettacoli teatrali e cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli e di attività culturali.

Sono consentite le botteghe artigianali di servizio alle residenze e non moleste, non superiori a 150 mq. di Sul complessiva. Non sono ammessi ospedali, insediamenti militari, industrie ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici.

I piani urbanistici attuativi potranno prevedere l'esclusione e/o la limitazione di alcune delle tipologie di destinazioni d'uso sopra definite.

In assenza di piano attuativo non è consentito il cambio della destinazione d'uso esistente, ad eccezione di quelle destinazioni che risultano incompatibili con le mutate condizioni di vita, come ad esempio: ricoveri animali, magazzini, ecc.. che potranno essere riutilizzate con destinazioni comunque compatibili ad esclusione di quelle residenziali.

Art. 25 - Pianificazione attuativa in zona A

Salvo che per i casi previsti dal precedente art. 24, ogni altro intervento in zona A é subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo: piano particolareggiato o piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

Ai piani attuativi della zona A, devono essere allegati i rilievi dello stato di fatto con la individuazione delle stratificazioni storiche e delle alterazioni delle strutture organiche.

Detti piani attuativi devono inoltre prevedere la eventuale utilizzazione delle aree libere, oppure occupate da manufatti privi di valore storico e ambientale.

Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di medio e alto fusto esistenti; ovunque sia confacente, dovranno esserne poste a dimora di nuove.

I piani attuativi devono contenere un progetto specifico per la sistemazione degli spazi urbani che contenga, quanto meno:

- 1) la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
- 2) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- 3) la ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- 4) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate;
- 5) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- 6) le prescrizioni relative agli eventuali impianti di metanizzazione ed agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvo i casi di impossibilità accertata, da parte degli enti competenti, di reperire soluzioni alternative;
- 7) la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;
- 8) l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 2 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
- 9) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.

Nei piani attuativi dovranno, inoltre essere reperite aree libere per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature della zona anche in ordine al soddisfacimento del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo, sono vigenti le disposizioni del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 67 del 10/10/1991.

Art. 26 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi, e la normativa degli strumenti attuativi stessi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze inferiori al 35% con manto di copertura con coppi o con coppi ed embrici di colori analoghi a quelle tradizionali: almeno il 30% deve provenire da materiale tradizionale di recupero.
- b) Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore.

c) E' vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne, così come l'uso del calcestruzzo a vista e di rivestimenti in cortina di mattoni.

Per le finiture delle facciate é prescritto l'uso dei seguenti materiali:

- muratura di pietre locali;

- intonaci tradizionali;

- soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali;

d) Nel corso di lavori che interessino anche pareti esterne dovranno essere accuratamente messi in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore, ecc., che dovranno essere documentate con apposita illustrazione fotografica.

e) I grafici del progetto, da presentarsi in sede di autorizzazione, dovranno documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento.

f) Le sistemazioni esterne devono rispettare l'aspetto attuale dei luoghi salvo la rimozione di superfetazioni e strutture incomplete prive di valore storico documentale. Le variazioni di quota devono essere contenute in un dislivello inferiore ad un metro dall'attuale piano di campagna.

I muri di contenimento, per quanto possibile, non dovranno prevedere dislivelli maggiori di ml. 1,50 ed essere trattati con muratura di pietrame, o rivestita.

g) Devono essere mantenuti i terrazzamenti; le murature di contenimento esistenti vanno ripristinate in caso cedimento o manomissione.

h) Nelle zone del centro storico, salvo variazioni dipendenti da situazioni e casi particolari, che potranno essere indicate nei piani particolareggiati di esecuzione, vige la norma della conservazione dei volumi esistenti senza tener conto delle superfetazioni aggiunte in epoca recente le quali non potranno essere oggetto di restauro o trasformazione.

i) La zona A viene perimetrata come zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

CAPO II - Zone urbanizzate residenziali

Art. 27 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali

Il P.U.C.G. individua le zone già urbanizzate che comprendono le zone B secondo la classificazione di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nonchè le zone C attuate ed in corso di avanzata attuazione.

Art. 28 - Zone di completamento B

La zona B comprende le zone di completamento già previste dal P.R.G. previgente e successive varianti, e riguarda aree completamente urbanizzate ed edificate con una densità edilizia che può farle già considerare sature.

In tale zona:

- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonchè interventi di ristrutturazione edilizia;

- sono inoltre consentite nuove edificazioni su aree libere inedificate e non asservite a costruzioni esistenti, con la esclusione di tutte quelle aree che nello stesso P.R.G. o nei piani attuativi approvati definitivamente e in atti amministrativi oggetto di convenzione siano destinate a servizi pubblici.

Le zone B si attuano per intervento diretto.

Le destinazioni d'uso consentite nelle zone B sono:

AR1 - Abitazioni singole e relative pertinenze (Cu/B);

AR2 - Abitazioni collettive: studentati, convitti, conventi, collegi, residenze per anziani (Cu/B);

AR3 - Studi professionali (Cu/B);

AC1.1 – Esercizi commerciali al dettaglio e piccole strutture di vendita (sup. di vendita fino a 150 mq. Cu/B);

AC1.2 - medie strutture di vendita (sup. di vendita oltre 150 mq e fino a 1.500 mq. Cu/M);

- AC2 - Botteghe artigiane non moleste, di servizio alle residenze (Cu/B);
- AC3 - Agenzie di assicurazione, di credito, turistiche, pratiche auto e similari (Cu/M);
- AC4 - Autorimesse e parcheggi privati e di uso pubblico (Cu/nullo);
- S1 - Uffici della pubblica amministrazione e degli enti di diritto pubblico, uffici di enti previdenziali e assistenziali, attrezzature sanitarie³, cimiteri, musei, biblioteche, scuole pubbliche di ogni ordine e grado, strutture pubbliche in genere (Cu/M);
- S2 - Edifici per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; luoghi di culto, chiese ed attività connesse (Cu/M);
- S4 - Direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) (CU/b);
- S5 - Studi d'artista - (CU/B);
- S6 - Scuole e attrezzature di servizio private, quali laboratori di analisi, ambulatori, veterinario (Cu/B);
- S7 - Società e istituti di credito e assicurazione (Cu/B).
- T1 - Alberghi, pensioni, motels (Cu/M);
- T2 - Residences e case per ferie, Ostelli per la gioventù (Cu/B);

Il rilascio del titolo abilitativo, per le nuove costruzioni di carattere non residenziale, è condizionato alla verifica del rispetto dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

In tutte le zone B, l'altezza massima dei nuovi edifici, misurata dal ciglio stradale o dalla più bassa sistemazione esterna non può superare m. 10,50, salvo il caso di lotti interclusi nei quali l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici contermini.

I distacchi tra i fabbricati e le distanze di questi dal ciglio stradale debbono rispettare le misure minime di cui all'art. 9 del DM 1444/68. E' in ogni caso prescritta la distanza della nuova costruzione dal confine di lotto pari ad H/2. Nelle zone B sono altresì consentite le costruzioni realizzate in aderenza tra lotti contermini. All'interno delle zone B indipendentemente dai distacchi minimi stradali assoluti prescritti, le nuove costruzioni e le eventuali sostituzioni edilizie possono rispettare, qualora si tratti di lotti interclusi, gli allineamenti già definiti dagli edifici preesistenti che appartengono allo stesso isolato.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da abitativo a commerciale per superficie utile > 100 mq dovranno essere garantite le aree a parcheggio idonee a garantire una quantità minima di mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda destinata ad attività commerciale.

Nelle zone B è fatta salva la previgente norma tecnica di attuazione che consente *"previa approvazione del Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, di richiedere deroga al rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria per allineamento piano-altimetrico. I privati interessati dovranno presentare appositi elaborati grafici, che allarghino la progettazione al contesto urbano in cui l'opera andrà ad erigersi e provino l'esistenza nella schiera nella quale si vuole operare di almeno due fabbricati più alti di cui almeno uno contiguo a quello da realizzare. E' altresì possibile presentare piani di recupero che prevedano interventi in deroga al rispetto dell'indice di fabbricabilità, a condizione che l'intervento comporti una seria riqualificazione architettonica del comprensorio interessato"*.

Le zone di completamento B in ragione della diversa densità edilizia si articolano nelle seguenti sottozone:

1) Sottozona B1

In questa sottozona è confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq già previsto dal previgente P.R.G.;

2) Sottozona B2

In questa sottozona è confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,50 mc/mq già previsto dal previgente P.R.G.;

³ T.U. edilizia, art. 16 c. 8. [ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione] Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

3) Zone Bpp e Cpp:

In queste zone sono vigenti piani attuativi approvati, attuati ed in corso di attuazione. Per la disciplina della presente sottozona si rimanda all'art. 14 delle presenti Norme.

CAPO III - Zone di trasformazione urbanistica

Art. 29 - Zone C – Zone di trasformazione urbanistica di tipo residenziale

Per zone di trasformazione urbanistica si intendono quelle parti di città di nuovo impianto destinate all'espansione residenziale. Esse sono inserite in contesti urbani e peri-urbani in parte già edificati in attuazione del pre-vigente P.R.G.. Le zone di trasformazione urbanistica sono pertanto destinate a soddisfare esigenze residenziali e di servizi e attrezzature di livello locale e urbano.

Le zone C si attuano per intervento urbanistico preventivo. Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione urbanistica, nella quale dovrà essere prevista la cessione al Comune delle aree pubbliche, comprensive degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68, nonché la realizzazione, a cura e spese dei proprietari dei terreni interessati dallo strumento esecutivo, delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione. La convenzione urbanistica dovrà altresì prevedere l'obbligo della cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree destinate a standard per l'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 18 della L.R. 21/2009 e s.m.i., nella misura minima del 20% delle aree fondiarie edificabili.

Nelle zone C sono previste essenzialmente le destinazioni d'uso per Attività residenziali di cui all'art. 6 delle presenti norme. Fino al 20% della cubatura massima ammissibile, sono consentite altresì:

- le destinazioni d'uso per Attività commerciali con l'esclusione della sottocategoria AC1.3 di cui all'art. 6 punto 1 delle presenti norme;
- le destinazioni d'uso per Attività direzionali e di servizio private di cui all'art. 6 punto 3 delle presenti norme;
- le destinazioni d'uso per Attività turistiche di cui all'art. 6 punto 4 delle presenti norme.

Nella realizzazione degli strumenti attuativi delle zone C, sia di iniziativa pubblica, sia privata, dovranno essere previste aree per attrezzature pubbliche di cui al D.M. 1444/68 art. 3, in ragione della misura minima di 18 mq per ogni abitante insediato o da insediare, calcolato assumendo il parametro convenzionale di mc 80 per abitante. I piani attuativi dovranno essere opportunamente garantiti da adeguata viabilità pubblica sia di servizio sia di raccordo alla viabilità di collegamento urbano. La superficie da destinare alla viabilità pubblica non dovrà in ogni caso risultare inferiore al 10% della superficie territoriale del Piano.

Le zone di trasformazione urbanistica in ragione delle diverse densità territoriali si articolano nelle seguenti sottozone:

1) Sottozone C1

Sono zone di trasformazione urbanistica di tipo estensivo regolate dai seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,45 mc/mq;
- altezza massima alla linea di gronda pari a mt. 7,20;
- numero di piani abitabili non superiore a due;
- distacco dai confini non inferiore a mt. 5,00;
- dimensione del P.U.O.C. pari o al comprensorio di attuazione unitaria individuato nelle tavole di P.U.C.G. , o alternativamente non minore ad ettari 2.

2) Sottozone C2

Sono zone di trasformazione urbanistica di tipo estensivo a bassa densità regolate dai seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 mc/mq;
- altezza massima alla linea di gronda pari a mt. 4,00;
- numero di piani abitabili non superiore a uno.
- distacco dai confini non inferiore a mt. 5,00;
- dimensione del P.U.O.C. pari o al comprensorio di attuazione unitaria individuato nelle tavole di P.U.C.G. , o alternativamente non minore ad ettari 2.

In sede di pianificazione attuativa, fermo restando il distacco stradale:

- nella sottozona C2.1 l'edificazione dovrà essere concentrata entro e non oltre il limite di 100 metri dalla Strada Provinciale Verentana. E' consentito altresì prevedere l'edificazione nella fascia della zona C2.1 compresa tra la sottozona Cpp.1 e la sottozona C2.2;
- nelle sottozone C2.2 e C2.3 l'edificazione dovrà essere concentrata entro e non oltre il limite di 100 metri dal perimetro della sottozona Cpp.1;

Nelle sottozone C2.1, C2.2, C2.3, è vietata la realizzazione di ambienti interrati e/o seminterrati.

Art. 30 - Zone D – Zone di trasformazione urbanistica di tipo produttivo

La zona D è destinata ad attrezzature ed impianti per le attività produttive così come definite dall'art. 1 lett. i) del D.P.R. 160/2010.

E' consentita, inoltre, la installazione di: magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, al servizio degli addetti all'industria, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura massima di mq. 100 totali lordi, per unità minima di intervento (lotto).

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi del personale addetto.

In tale zona sono vietati insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura, non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi di fognatura o canali senza Preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall' Ufficio sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse. tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Gli edifici possono sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq. 2000, salvo quanto disposto in materia dagli strumenti attuativi.

Gli edifici devono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza del fronte del fabbricato verso il confine, e, comunque, non inferiore a m. 6.00. Tra gli edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco pari almeno all'altezza dell'edificio più alto.

Le recinzioni su fronte stradale devono risultare distaccate di almeno mt. 10.00 dal piano stradale salvo che non sia diversamente stabilito in sede di strumento attuativo.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

L'altezza massima assoluta dei fabbricati non può superare m. 12.00 salvo che nella fascia di 150 m per parte della strada provinciale dove l'altezza non dovrà superare m 7,50. Non vengono considerate ai fini della misurazione dell'altezza degli edifici le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

La zona D si attua con strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. L'indice di fabbricabilità territoriale per la zona D è pari a 0,30 mq/mq e con una superficie coperta non superiore al 40% della superficie del lotto fondiario.

CAPO IV - Zona E a prevalente conformazione naturale del territorio

Art. 31 - Zona E – Zone a prevalente conformazione naturale del territorio

La zona E identifica le parti del territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente ad uso agricolo. La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione.

Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, le disposizioni dei relativi piani territoriali paesistici prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.U.C.G..

Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:

- a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco;
- c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti;
- d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti.

Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione:

- a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione;
- b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali.

Nelle zone E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni:

- a) agricola;
- b) mobilità, limitata a:
 - mobilità ciclabile, carrabile, parcheggi;
 - commercio al dettaglio di carburanti, ivi comprese le complementari attività di assistenza automobilistica.

Nella zona E non è ammessa la realizzazione di impianti eolici di qualsiasi natura.

Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità a quanto disposto dalla L.R. n. 38 del 22/12/99.

Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione dell'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è subordinato, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n. 38 del 22/12/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

In funzione delle caratteristiche geo-morfologiche e ambientali dei terreni, le zone agricole si articolano nelle seguenti sottozone:

1) Sottozona E1 – Agricole normali

La sottozona E1 individua le aree naturali di non particolare pregio ambientale destinate all'uso agricolo.

Sono ammesse nuove costruzioni destinate ad annessi rustici, allevamenti zootecnici e anche a uso residenziale secondo il disposto di cui all'art. 55 della L.R. n. 38/99.

2) Sottozona E2 - Agricole vincolate

Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.U.C.G..

Fino all'approvazione dei piani territoriali dei parchi, in tali aree si applicano le disposizioni definite dal presente P.U.C.G., con le limitazioni imposte dalle normative di salvaguardia vigenti.

Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ad eccezione degli annessi agricoli utilizzati esclusivamente ad allevamenti.

Gli interventi di nuova costruzione, in funzione delle esigenze di conduzione dei fondi dimostrate attraverso il piano di utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, possono riguardare esclusivamente annessi agricoli da adibire ad allevamenti, e salvo quanto più restrittivamente disposto dalle norme del P.T.P.R., dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni :

- a) altezza degli edifici non superiore a 3,5 metri;
- b) utilizzo di materiali tradizionali per le finiture esterne (muratura in pietra e legno);
- c) copertura con rivestimento in coppi.

Sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino e realizzazione di recinzioni, esclusivamente come muretti a secco in pietra a faccia vista, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano o sussistano tracce della loro preesistenza.

Non sono consentiti movimenti di terra quali sbancamenti riporti e simili che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio.

Nelle zone coperte da boschi sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati al recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) di edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici e per la costruzione di abbeveratoi. Attraverso il Piano di Utilizzazione Aziendale redatto e approvato ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, potranno essere consentiti i ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli depositi per attrezzi, nonché 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.

3) Sottozona E3 – spiaggia

Nella sottozona E3 – spiaggia sono consentiti esclusivamente interventi di:

- a) conservazione e ripristino della conformazione naturale;
- b) manutenzione, ristrutturazione e realizzazione, solamente in conformità alla disciplina dettata da specifici piani di settore per l'arenile (P.U.A.), di: piccoli attracchi; attrezzature balneari, ivi comprese quelle per la somministrazione di cibi e bevande; strutture sanitarie e/o di soccorso, comprensive dei servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione.

Gli interventi ammessi ai sensi del comma 1 devono, in ogni caso garantire la salvaguardia delle preesistenze naturalistiche e avere carattere precario non potendo consistere, comunque, in opere murarie.

CAPO V - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

Art. 32 Zone F – Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale

Sono considerate zone territoriali omogenee F ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale.

Le zone F sono suddivise in:

- F1 zone per attrezzature di servizio di livello urbano – zona sportiva;
- F2 zone per attrezzature pubbliche generali e di quartiere;
- F3 zone per servizi privati;
- F4 zone per spazi pubblici attrezzati;
- F5 zone per attrezzature e impianti tecnologici;
- F6 zone per parcheggi;
- F7 zone per distributori di carburante;
- F8 verde privato.

Al fine di favorire l'acquisizione delle aree da destinare ad attrezzature ed impianti di interesse generale di tipo pubblico, in alternativa all'esproprio e solo con il consenso dei proprietari, esse possono essere trasferite al patrimonio indisponibile del Comune, mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata all'estensione dell'area pari a 0,10 mc/mq, ma da concentrare su una parte di essa non superiore al 15%. Sull'area che rimane di proprietà privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, piccole strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi privati; nella stessa area devono essere reperiti gli standard di legge. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione delle aree mediante atto pubblico, registrato e trascritto.

Le aree necessarie al soddisfacimento della quantità minima ed inderogabile di standard ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono individuate nella cartografia di piano come zone F1, F2, F4, F6.

1) Zona F1 per attrezzature di servizio di livello urbano – zona sportiva

La zona F1 riguarda aree già destinate dal pre-vigente P.R.G. alla creazione di centri sportivi. In questa zona potranno essere previste, in aggiunta alle esistenti, costruzioni per impianti sportivi pubblici o di interesse pubblico.

Salvo diverse disposizioni legislative (es: D.M. 18 dicembre 1975), per la zona F1 si applicano i seguenti indici:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 2 mc/mq;
- H (altezza massima) = 10,50 ml.

2) Zone F2 per attrezzature pubbliche generali e di quartiere

Si definiscono attrezzature generali e di quartiere i seguenti servizi pubblici:

- di interesse comune: religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri.
- per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo ed altre scuole.

In tali zone il piano si applica per intervento edilizio diretto su superfici minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso pur tenendo conto delle indicazioni del P.U.C.G. che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera comunale di approvazione dell'opera pubblica.

Salvo diverse disposizioni legislative (es: D.M. 18 dicembre 1975), per la zona F2 si applicano i seguenti indici:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 2 mc/mq;
- parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
- H (altezza massima) = 10,50 ml.

3) Zona F3 per servizi privati

Sono zone destinate alle seguenti attività: Servizi e attività direzionali, Commerciali, Turistico-ricettivo di cui alle rispettive categorie 2, 3, 4 del precedente art. 6. In questa zona il piano si attua per intervento diretto con l'osservanza dei seguenti indici e prescrizioni:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq;

- H (altezza massima) mt. 7,50;
- Nr. Piani massimo: 2;
- distanza delle costruzioni dai confini di proprietà: m 5.

All'interno della zona F3 inoltre:

- è possibile destinare al massimo il 20% della volumetria complessiva realizzabile ad alloggi residenziali di servizio;
- devono essere reperiti standard pubblici nel rispetto dei quantitativi previsti per legge nonché secondo quanto disposto all'art. 7 delle presenti Norme.

La sottozona F3 si attua per intervento diretto. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla presentazione di atto d'obbligo, da registrare e trascrivere, con il quale il titolare del Permesso di Costruire si impegna a destinare all'uso pubblico le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

4) Zone F4 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Le zone per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere ed alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone sono consentite unicamente le costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde eventualmente esistente, delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,02 mq/mq;
per gli impianti sportivi coperti e scoperti = 0,20 mq/mq per campo di calcio = 0,30 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq/100 mq di St;
- c) H (altezza massima) = 3,50 ml. per le costruzioni in genere e mt.10,00 per gli impianti sportivi.

5) Zone F5 destinate ad attrezzature e impianti tecnologici

Le zone per impianti tecnologici sono destinate alla installazione delle seguenti attrezzature: cimitero; impianti locali per gas, acqua, elettricità e telefonia; impianti fognanti e di depurazione; stazioni di rilevamento; stazioni di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi urbani.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- b) parcheggi: 0,20 mq/mq;
- c) H (altezza massima): mt 7,50, con eccezione per le antenne, i tralicci e i serbatoi.

6) Zone F6 destinate a parcheggi pubblici

Le aree di parcheggio pubblico, ai sensi dell'art. 3 punto d) del D.M. 1444/'68, relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente P.U.C.G. sono indicate graficamente nelle tavole. Ogni trasformazione della destinazione d'uso implica, pertanto, l'adeguamento degli standards alle vigenti norme di legge. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, anche temporanea, e sono destinate unicamente al parcheggio di autoveicoli.

Oltre a questi spazi ne vanno previsti altri di uso pubblico, necessari per le soste, manovre ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 7 delle presenti Norme, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

7) Zone per distributori di carburante F7

In dette zone è consentita la realizzazione di piccoli volumi connessi con l'attività fino ad un massimo di mc 150 per impianto. Le costruzioni dovranno essere comunque a carattere provvisorio e la concessione (commerciale), come pure il relativo permesso di costruire, avrà durata decennale rinnovabile per pari tempo.

La distanza dai confini di detti piccoli volumi non potrà essere minore di m. 5,00 e da fabbricati esterni al lotto non minore di m. 10,00.

Le pensiline a protezione delle pompe erogatrici potranno essere poste a m 3,00 dai confini ferma restando la distanza minima da fabbricati di altro lotto fissata in m. 10,00.

Nell'ipotesi di più piccoli volumi da insediare nel lotto di pertinenza dell'impianto il distacco minimo tra detti volumi non potrà essere minore dell'altezza del più alto dei due volumi vicini e, comunque non minore di m. 5,00.

L'altezza massima è fissata in m. 6,00.

Dovranno comunque rispettarsi tutte le norme, sia nazionali, sia regionali, che si riferiscano a detti impianti.

8) Verde privato F8

Si tratta di zone per le quali l'utilizzo degli indici fondiari specifici dell'area è stato completato o di aree di tipo agricolo di dimensione e ubicazione urbana tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva alle quali è attribuito l'indice di cubatura di 0,10 mc/mq, fatte salve le volumetrie legittime esistenti, per edifici a servizio delle funzioni di cui al successivo capoverso.

Nelle zone a verde privato sono consentite le seguenti utilizzazioni: agricola, giardini, orti, piccoli impianti sportivi ad uso privato scoperti e con fondi erbosi o in terra stabilizzata. Sono altresì, consentiti tutti gli interventi di manutenzione del verde, ivi comprese nuove piantumazioni, e sistemazioni dei terreni con opere di ingegneria naturalistica. Fino ad un massimo del 50% della volumetria consentita in tali zone può essere destinato a residenza.

Per gli edifici esistenti, edificati con regolare concessione edilizia, sono ammessi gli tutti gli interventi di cui al precedente art. 8 MO, RS, RC, nonché gli interventi RE qualora non si realizzino modifiche alle destinazioni d'uso né aumento della volumetria e superficie utile del fabbricato.

La sottozona F8 si attua per intervento diretto. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla presentazione di atto d'obbligo, da registrare e trascrivere, con il quale il titolare del Permesso di Costruire si impegna a destinare all'uso pubblico le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

Art. 33 - Zone G per attrezzature turistiche all'aria aperta

Le zone per le attrezzature turistiche all'aria aperta, così come definite dall'art. 23 comma 4 della L.R. 6/08/2007 n. 13, sono destinate a soddisfare esigenze di ricettività turistica e di servizi e attrezzature ad esse collegate.

In tali zone ogni intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un P.U.O.C. esteso all'intera zona.

In tali zone sono consentite le attrezzature di cui all'art. 34 commi 6 e 7 delle N.T.A. del P.T.P.R..

In tali zone, ai fini della realizzazione delle attrezzature previste si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale 24/10/2008 n. 18. Le attrezzature dovranno avere carattere precario ed essere facilmente rimovibili.

CAPO VI - Zone destinate alle infrastrutture di trasporto e comunicazione

Art. 34 - Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;

Il tracciato di P.U.C.G. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto e/o di distacco ad essa relative senza che ciò configuri variante al presente P.U.C.G..

Le strade e le relative fasce di rispetto sono classificate in conformità alle prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n 285, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n 495.

Nei Piani attuativi delle singole sottozone dovrà essere specificatamente distinta la viabilità pubblica da quella privata e classificata in base alle funzioni svolte:

- a) Strade di collegamento tra zone diverse di P.U.C.G., di interesse comunale di ampiezza minima di ml. 10.50;
- b) Strade di collegamento all'interno della singola zona omogenea e/o con zone limitrofe di ampiezza minima di ml. 10.50;
- c) Strade di penetrazione o assi viari di lottizzazione; di ampiezza minima di ml. 8 esclusi marciapiedi, se pubblica e 6.50 se privata;
- d) Strade di distribuzione interna a servizio dei singoli lotti di ampiezza minima esclusi marciapiedi di ml. 8 se pubblica e 6.50 se privata.

Art. 35 – Percorsi ciclo-pedonali

Il tracciato di P.U.C.G. relativo ai percorsi ciclo-pedonali ha valore di massima fino alla realizzazione del progetto esecutivo per la realizzazione. L'ampiezza dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere tale da consentire la circolazione di biciclette e pedoni; dovrà essere definita al momento della redazione dei progetti esecutivi.

CAPO VII - Aree vincolate

Art. 36 – Generalità

Indipendentemente dalle previsioni del P.U.C.G. e dalle presenti Norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre Pubbliche Amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni di zona contenute nel presente P.U.C.G. e pertanto anche le aree vincolate s'intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone, per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni delle Amministrazioni competenti alla tutela del vincolo.

Art. 37 - Vincoli di rispetto ambientale e paesaggistici

Oltre alle indicazioni e prescrizione contenute negli elaborati di piano in tali aree si dovranno, in ogni caso, rispettare:

- Per le aree sottoposte ai vincoli di natura ambientale, le disposizioni del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- Per le aree sottoposte ai vincoli di natura paesaggistica le disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004, del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, ambito territoriale N. 3, nonché del P.T.P.R. in regime di misure di salvaguardia, fino alla definitiva approvazione di quest'ultimo. In tale ambito la tutela è assicurata secondo le modalità delle N.T.A. degli strumenti paesaggistici.

Art. 38 - Vincolo cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti; sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti se legittimi sotto il profilo edilizio; è altresì consentita la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Art. 39 - Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e di elettrodotto

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Vi è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione l'installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta; comunque detta fascia di rispetto concorre alla determinazione della cubatura realizzabile.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal D.L. 30 aprile 1992 n. 85, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 95 a meno che nelle tavole di P.U.C.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive per le varie zone.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.U.C.G..

Per tali aree si dovranno in ogni caso rispettare le limitazioni stabilite dalla legge 20 marzo 1865 allegato F sui lavori pubblici, dal R.D. 8 dicembre 1993 e dalla legge 24 luglio 1961 n. 729.

Per gli elettrodotti interessanti il territorio comunale si dovranno inoltre rispettare i limiti e le prescrizioni di cui al D.M. LL. PP. 21 Marzo 1988 e D.P.C.M. 23 Aprile 1992.

Per quanto riguarda la tutela delle acque destinate al consumo umano si dovranno rispettare le norme di cui al D.P.R. 24 Maggio 1988 N. 236.

Art. 40 - Vincolo idrogeologico

Ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 3267/1923 e successive modifiche ed integrazioni, nessun intervento di costruzione o modifiche edilizie sono consentite nella zona sottoposta a vincolo idrogeologico, come evidenziata nell'apposita tavola di P.U.C.G., senza la preventiva autorizzazione delle competenti autorità dell'assessorato regionale dell'agricoltura e Foreste, nonché senza aver espletato la preventiva procedura autorizzativa ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001.

Art. 41 – Area di rispetto del Santuario della Madonna del Monte e del Santuario della Madonna del Castagno

In tali aree, individuate con apposita retinatura nelle tavole di P.U.C.G., per la presenza del Santuario della Madonna del Monte e del Santuario della Madonna del Castagno, non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale e/o produttivo; sono unicamente ammessi i seguenti interventi:

- Percorsi pedonali e ciclabili;
- Piantumazioni e sistemazioni a verde, sia per la realizzazione di giardini, sia per impianto di colture agricole nonché per miglioramento dell'utilizzo agricolo del suolo. E' possibile in detta area procedere anche a sistemazione delle quote mediante sterri e/o riporti al

fine di rendere più graduale e fruibile il salto di quota tra la Chiesa e la strada provinciale Verentana;

- Conservazione dello stato di natura delle coltivazioni agricole;
- Parcheggi;
- Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro per gli immobili già esistenti.

Nell'area del Santuario della Madonna del Monte, sottoposta a vincolo paesaggistico, vige quanto stabilito all'art. 38 delle presenti Norme.

Art. 42 - Zonizzazione acustica

Il territorio comunale è stato suddiviso ai sensi del D.P.C.M. 1 Marzo 1991 e della Deliberazione Regionale del Lazio N. 7804 del 13 Ottobre 1993, in tre zone omogenee di classe 1,2,3 oltre ad una fascia di rispetto e recupero contenuta entro la zona acusticamente meno tutelata, cioè quella con limiti assoluti più elevati. La zonizzazione proposta ha valore di massima e sarà assunta come documento di orientamento per la successiva redazione del piano acustico.

La fascia di rispetto individuata nei grafici di piano sarà sottoposta ad interventi ed opere finalizzate all'abbattimento di livelli acustici attualmente rilevati da prevedere nella redazione dei piani urbanistici preventivi ovvero nei progetti presentati per il rilascio di singole concessioni.

TITOLO III - Disposizioni transitorie e finali

Art. 43 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo

L'utilizzazione totale degli indici If, Uf e Ut, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre richieste di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

In entrambi i modi di attuazione, l'area d'intervento minima, fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà contermini.

Il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Art. 44 - Asservimenti

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito di norma alle superfici delle aree individuate nelle tavole di P.U.C.G., siano essi lotti urbani che aree agricole.

I volumi eventualmente presenti all'interno delle aree debbono essere detratti dal volume concesso calcolato sulla base della superficie catastale.

La nuova edificazione non potrà quindi superare in volume la differenza tra volume concesso e volume esistente.

Nel caso di frazionamenti avvenuti precedentemente alla data di adozione del P.U.C.G. e non riportati nelle tavole di P.U.C.G., si potranno concedere utilizzazioni fondiari tramite intervento diretto soltanto dietro presentazione di atto certo in data certa che dimostri la dotazione del frazionamento antecedentemente alla adozione del P.U.C.G..

Art. 45 - Regime urbanistico dei terreni di uso civico

In sede di formazione del P.U.C.G. sono stati, di norma, esclusi dalla destinazione edificatoria di espansione residenziale, turistica, commerciale ed artigianale i terreni gravati da usi civici, nonché quelli di proprietà della Università agraria.

Comunque la realizzazione delle previsioni edilizie sarà subordinata alla conclusione delle procedure demaniali di legittimazione e affrancazione.

Ad ogni caso il presente strumento urbanistico sarà sottoposto all'iter disposto dalla legge regionale n. 1 del 03/01/1986.

Art. 46 – Indirizzi per la formazione del Nuovo Regolamento Edilizio

Nelle more della predisposizione del Nuovo Regolamento Edilizio, agli interventi edilizi si applicano le ulteriori prescrizioni e disposizioni di seguito riportate:

- 1) I piani sottotetto, qualora previsti, dovranno essere realizzati con falde inclinate, con un'altezza max di 2,20 ml. misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura; le falde del tetto dovranno essere a zero, dove per zero si intende la linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e l'estradosso dell'ultimo solaio in piano in corrispondenza della facciata dell'edificio;
- 2) Nei sottotetti non sono consentite finestre, balconi, abbaini, ma solamente un lucernario di superficie max pari a 0,40 mq. per ogni 100 mq di falda;
- 3) Sono da considerarsi volumi tecnici quelli inseriti nella Circolare Regione Lazio n. 2045 del 15.11.1994. Per gli insediamenti residenziali sono ammissibili volumi tecnici, in deroga alle superfici consentite dalle norme di P.U.C.G. e Strumenti Attuativi, nella misura del 10% delle superfici fuori terra, e con una altezza max di 2,20 ml; per gli insediamenti con destinazione commerciale, artigianale, industriale ecc., i volumi tecnici sono ammissibili nella misura del 10% della superficie coperta dell'immobile afferente;
- 4) Le tettoie e le strutture similari, quindi strutturalmente autonome rispetto all'immobile principale, ovvero non adiacenti a quest'ultimo, saranno ammesse solo per il ricovero automezzi e macchinari, nella misura del 20% dell'unità immobiliare afferente e comunque

sempre da realizzarsi all'interno del lotto ove risulta ubicato l'edificio principale; avranno un'altezza max di 2,50 ml. e dovranno essere aperte su tutti i lati;

- 5) I pergolati potranno essere realizzati nella misura max del 20% dell'unità immobiliare afferente;
- 6) I muri di recinzione fronte strada, sia pubblica che privata, ad eccezione dell'invaso d'ingresso alla proprietà, dovranno essere progettate con carattere unitario all'interno dei singoli interventi attuativi urbanistici ed edilizi, avere un'altezza max di 1,00 ml, con soprastante recinzione in spartiti regolari di ferro di H max pari a mt 1,20. Nel caso in cui sia necessario realizzare struttura di contenimento, la stessa dovrà comunque rispettare l'altezza di 1,00 ml. a partire dalla linea del terreno sito alla quota maggiore.
- 7) Gli ingressi carrabili per gli edifici residenziali sono ammissibili nella misura delle unità immobiliari presenti; tale disposizione vale anche per gli ingressi pedonali. L'ingresso carrabile dovrà prevedere uno spazio antistante che lo separi dal limite stradale per una profondità minima di 3,00 ml. e comunque compatibile con le norme del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.).

Nell'ambito delle zone A, per tutti gli interventi devono rispettarsi le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- 1) Ove possibile, conservare o ripristinare la pavimentazione originaria con gli stessi materiali, sistemi tecnologici e quote originarie;
- 2) I pavimenti in pietra degli atri e dei cortili, i marciapiedi, gli scalini in pietra, dovranno essere conservati. Saranno da sostituire quegli elementi che risultassero mancanti o eccessivamente logorati. I nuovi elementi, uguali per forma, dimensione e spessore, dovranno presentare le stesse caratteristiche di natura e grana. La lavorazione dovrà essere quella della tradizione locale. Nel caso di nuovi pavimenti per il ripristino dei preesistenti, si impiegheranno gli stessi materiali e le stesse tecnologie della tradizione locale.
- 3) Intervenire con cautela in tutti gli elementi dell'apparato decorativo (iscrizioni, fregi, stemmi, ecc.); eliminare tutte le superfetazioni in altezza e in profondità per il ripristino dei rapporti dimensionali originali.
- 4) Sono vietate le insegne pubblicitarie di qualsiasi tipo e non al di fuori del proprio ambito commerciale. Le insegne degli esercizi commerciali dovranno ottenere il titolo abilitativo comunale ed essere realizzate con materiali conformi all'ambiente storico circostante.
- 5) Debbono essere inserite, di norma, all'interno delle aperture originarie, evitando sporgenze a filo facciata, con uso di materiali e colori non in contrasto con l'ambiente.
- 6) E' fatto obbligo di eseguire un progetto illuminotecnico che individui il numero e la distribuzione degli apparecchi di illuminazione nonché modelli e colore della luce consoni all'ambiente.
- 7) E' fatto obbligo di eseguire un progetto per il numero, la distribuzione, ed i tipi di elementi di arredo che si considera opportuno inserire ad integrazione dei presenti.
- 8) I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa orditura, debbono essere conservati. Il rifacimento deve consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti; sono ammessi i necessari interventi nel rispetto delle normative sul contenimento dei consumi energetici. Il manto (gronde, embrici, tegole, ecc.) deve essere per forma, dimensione e materiale come quello antico. E' pure vietato l'impiego di coperture in Ondulit, marsigliesi, cemento gole e olandesi, ed in ogni caso è fatto divieto d'uso di coperture non in laterizio. Le coperture realizzate con materiale contrastante con l'ambiente dovranno essere sostituite con coppi e tegole vecchi o, in mancanza, con coppi e tegole di tipo invecchiato nei tempi e nei termini stabiliti dalle Ordinanze Comunali.
- 9) E' obbligatorio intonacare tutte quelle murature che non abbiano caratteristiche storico-architettoniche riconducibili alla faccia-vista.

- 10) Dovranno essere di tipo e colore tradizionale del tipo a calce, con opportuno fissaggio e con terre naturali, oppure tinte a silicati traspiranti, nella gamma dei colori delle terre, con specifica esclusione delle tonalità del verde, del blu, dell'azzurro e del rosso vermiglio.
- 11) Tutte le murature che non prevedono l'intonacatura dovranno essere lasciate a vista. Per muratura a vista si intende quella a tessitura regolare, con i conci ben lisciati sulla faccia esterna e con i giunti di malta di dimensioni originarie minime di 1-2 cm. In caso di pericolosità per cedimenti o rotazione di murature, con conseguente necessità della demolizione e ricostruzione, negli interventi di risanamento, si procederà con le seguenti modalità:
 - a) Nel caso della muratura ordinaria non a faccia vista, comunque non ricoperta da decorazioni pittoriche, dopo accurato rilievo misurato dei partiti architettonici, da smontare previa numerazione (fotografata) si procederà alla demolizione ed alla ricostruzione della muratura, in condizioni di equilibrio.
 - b) Nel caso di muratura a faccia vista, non si potrà procedere alla demolizione. L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la stessa malta della muratura nelle parti visibili dovrà essere uguale a quella antica.
- 12) La sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili, in pietra, come lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne deve avvenire, ove possibile, con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione usate. La sostituzione di eventuali elementi architettonici lignei, fatiscenti come trabeazioni, pilastri, sporti, beccatelli, soffitti, ecc. deve avvenire con lo stesso materiale e le stesse tecnologie della tradizione locale.
- 13) Gli infissi dovranno essere del tipo tradizionale, in legno, o in ferro nel caso di grate, cancelli, ecc.. Per l'esterno sono ammesse persiane alla romana dello stesso colore, dimensione e forma di quelle presenti nel resto del fabbricato o dell'insieme dei fabbricati. Per quanto possibile si conserveranno i tipi esistenti opportunamente restaurati.
- 14) I balconi realizzati in epoca successiva a quella della realizzazione dell'edificio e in contrasto con l'unità compositiva del medesimo, dovranno essere rimossi con ripristino delle originarie aperture. Dovranno essere così rimosse tutte le tettoie eseguite con materiali moderni (eternit, ondulit, ecc.)
- 15) E' vietata, sulle pareti esterne, la sistemazione di tubi di scarico, canne per ventilazione, tubi di adduzione di acqua, gas, cavi elettrici, telefonici e televisivi, che dovranno essere previsti esclusivamente in appositi incassi, tranne nei casi in cui per norma di legge ciò non fosse possibile.

Nell'ambito delle zone B, per tutti gli interventi devono rispettarsi le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- 1) le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale;
- 2) le pareti esterne delle costruzioni, qualora non lasciate a faccia vista, devono essere rifinite ad intonaco e le tinteggiature esterne devono essere quelle della gamma naturale delle terre e dell'ocra, con esclusione dei colori bianco e di quelli della gamma del verde e dell'azzurro.
- 3) è vietato l'uso di materiali plastici per pensiline e coperture, per schermi ed in genere per tutte le opere esterne;
- 4) oltre alle alberature da sistemare opportunamente lungo le strade e negli spazi pubblici deve essere messo a dimora al minimo un albero di alto fusto all'interno dei singoli lotti edificabili, ogni 100 mq di superficie scoperta dei fabbricati;
- 5) potranno essere consentite deroghe ai distacchi, alla superficie minima d'intervento ed agli indici di cubatura previsti per le singole sottozone, qualora questi ultimi risultino inferiori agli indici medi consolidati nel comparto di appartenenza che, comunque, non potranno mai essere superati, I comparti risultano definiti come porzioni di suolo aventi un'unica destinazione di Piano (sottozona B1 o B2) e/o delimitati da spazi pubblici, aree per servizi,

o da zone con destinazioni diverse, salvo per le aree perimetrale nell'apposita tavola di Piano dove detti comparti (o comprensori minimi d'intervento) sono univocamente determinati.

Nell'ambito delle zone C devono essere rispettate, oltre ai parametri tecnici e gli indici relativi appresso elencati, le seguenti prescrizioni:

- 1) le costruzioni devono avere coperture a tetto in tegole di cotto al naturale con pendenza non superiore al 30%;
- 2) le pareti esterne delle costruzioni, qualora non lasciate a faccia a vista, devono essere rifinite ad intonaco;
- 3) le tinteggiature ammesse per le pareti esterne delle costruzioni sono quelle della gamma naturale delle terre e dell'ocra, sono esclusi il colore bianco e quelli della gamma del verde e dell'azzurro;
- 4) le chiusure esterne devono essere preferibilmente realizzate in legno con persiane del tipo alla romana o sportelloni ad eccezione di quelle d'ingresso e/o garage e simili;
- 5) le eventuali opere di recinzione devono essere realizzate preferibilmente con siepe vegetale e comunque all'interno dei singoli comprensori devono essere progettate con carattere unitario;
- 6) è vietato l'uso di materiali plastici per pensiline e coperture, per schermi in genere per tutte le opere esterne;
- 7) oltre alle alberature da sistemare opportunamente lungo le strade e negli spazi pubblici deve essere messo a dimora al minimo un albero di alto fusto all'interno dei singoli lotti edificabili ogni 100 mq di superficie coperta dai fabbricati.

Art. 47 – Norma Transitoria

Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'adozione amministrativa, di quelli posti a tutela degli interessi legittimi in materia edilizia, al fine di un miglior temperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistico-edilizia, le prescrizioni del presente P.U.C.G., nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione, non si applicano:

- a) alle varianti a Permessi di Costruire, se questi ultimi sono già rilasciati alla data di adozione del presente P.U.C.G.;
- b) ai Progetti di opere pubbliche, conformi al P.R.G. vigente e dotate di copertura finanziaria, per i quali, alla data di adozione del presente P.U.C.G., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
- c) ai Progetti di opere pubbliche in variante al P.R.G. vigente, per i quali, alla data di adozione del presente P.U.C.G., sia intervenuta la decisione di Giunta Comunale di proposta di deliberazione consiliare.

Si attesta che il presente elaborato - Norme Tecniche di Attuazione - del P.U.C.G. del Comune di Marta (VT) è composto da 38 pagine compresa la presente.

Arch. Maurizio Battisti