

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI PALIANO

**(aggiornate con le controdeduzioni alle osservazioni,
modificate ed integrate in conformità al parere del CRpT
n° 70/3 del 07/10/2004)**

SOMMARIO

TITOLO I.....	1
DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I – il piano urbanistico comunale generale-	1
Art. 1- Campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.).....	1
ART. 2 - Elaborati del Piano	1
Art. 3- Finalità delle norme.....	2
Art. 4-Trasformazione urbanistica ed edilizia e variazione di destinazioni d'uso.....	2
Art. 5 - Edilizia preesistente in contrasto.....	3
Art. 6- Deroghe.....	3
CAPO II indici - PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI-.....	4
Art. 7 - Parametri urbanistici.....	4
Art. 8 - Distanze.....	6
Art. 9 - Urbanizzazioni.....	7
CAPO III DEFINIZIONI-degli interventi.....	9
Art. 10 - Definizioni degli interventi	9
Art. 11 - Standards Urbanistici.....	10
Art. 12 - Dotazione di parcheggi privati.....	11
TITOLO II.....	13
ATTUAZIONE DEL PUCG.....	13
CAPO I- ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE-	13
Art. 13 - Attuazione del Piano	13
CAPO II- ATTUAZIONE DEL PUCG – Intervento preventivo	13
Art. 14- Intervento urbanistico preventivo	13
Art. 15- Formazione degli strumenti attuativi.....	15
Art. 16- Piani Attuativi Vigenti.....	17
Art. 17- Varianti in sede di attuazione dei comparti.....	17
CAPO III- ATTUAZIONE DEL PUCG – Intervento DIRETTO.....	18
Art. 18- Intervento edilizio diretto.....	18
Art.19 –Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....	19
TITOLO III.....	20
NORME RELATIVE ALLE ZONE	20

CAPO I – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO.....	20
Art. 20- Classificazione delle zone.....	20
CAPO II - ZONA A: INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E LORO AREE DI PERTINENZA	20
Art. 21- Sottozone di interesse storico, artistico, architettonico e paesaggistico-ambientale.....	20
Art. 22 - Ais- Centro storico: definizioni e destinazioni d'uso ed interventi ammessi.	21
Art. 23 - Auc-zone urbane consolidate definizioni e destinazioni d'uso.	21
Art. 24 - Aie-edifici manufatti e complessi edilizi isolati di interesse storico artistico ed ambientale: definizioni e destinazioni d'uso.....	22
Art. 25- Pianificazione attuativa in zona A.	23 24
Art. 26- Interventi urgenti.	24 25
CAPO III - ZONE B: - insediamenti residenziali, saturi, DI COMPLETAMENTO, di ristrutturazione e recupero.....	26
Art. 27- Zone residenziali sature, di completamento, di ristrutturazione e recupero.	26
Art. 28 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona.....	26
B1 satura.	26
Art. 29 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona B2 di completamento.	28
Art. 30 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona B3 completamento di recupero.....	29
Art. 31 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona B4 satura di recupero.	31
CAPO IV - ZONE C - ZONE PREVALENTEMENTE INEDIFICATE DESTINATE ALLE FUTURE espansioni RESIDENZIALI.....	33 34
Art. 32 - Zone di espansione - norme generali.....	33 34
Art. 33 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona.....	33 34
C1 in corso di attuazione.	33 34
Art. 34 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona C2 di espansione di nuovo impianto.	34 35
Art. 35 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona C3 di espansione estensiva di nuovo impianto.	35 36
CAPO V – Zone d: insediamenti produttivi esistenti, di completamento, di recupero e di nuovo impianto.	36 37
Art. 36- Zone produttive esistenti, di nuovo impianto, di completamento e di recupero.	36 37

Art. 37 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona D1 produttive del settore secondario esistenti in corso di attuazione.	3638
Art. 38 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D2 produttive del settore secondario di recupero.	3738
Art. 39 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D3 produttive del settore secondario di nuovo impianto.	3940
Art. 40 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D4 commerciali esistenti e di completamento.	3940
Art. 41 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D5 commerciali di recupero.	3940
Art. 42 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D6 commerciali di nuovo impianto.	4142
Art. 43 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D7 terziarie e direzionali di nuovo impianto.	4243
Art. 44 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D8 per esercizi turistico alberghieri di recupero.....	4344
Art. 45 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D9 integrate per attività ricettive in aree naturalistiche e/o del tempo libero.....	4546
CAPO VI – Zone E: a destinazione agricola, di particolare tutela, a bosco, e vincolate.	4849
Art. 46 - Zone a destinazione agricola primaria e secondaria, di particolare tutela, a bosco, e vincolate	4849
Art. 47 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone E1 agricole di interesse primario.	4950
Art. 48 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone E2 agricole di interesse secondario.....	5354
Art. 49- Zone E3- Agricole di particolare tutela del sistema idromorfologico vegetazionale	5556
Art. 50- Zone E4- boschive	5658
Art. 51 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone E5 agricole di particolare interesse paesistico.	5859
CAPO VII–Zone F: pubbliche per servizi ed attrezzature di uso pubblico. -----	606
4	
Art. 52 - Zone pubbliche per servizi ed attrezzature d'uso pubblico.	6064
Art. 53 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone F1 per servizi ed attrezzature.....	6064
CAPO VIII - ZONE H private per servizi ed attrezzature di uso pubblico. -----	636

4

Art. 54 - Zone private per servizi ed attrezzature d'uso pubblico.....	6364
Art. 55 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone H1 private destinate a servizi ed attrezzature d'uso pubblico.....	6364
Art. 56 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone H2 private destinate a verde d'uso pubblico.....	6465
CAPO IX- ZONE SPECIALI.....	6667
Art. 57 – Zone sottoposte a speciali disposizioni per il recupero ambientale ed urbanistico – ARA ed ARU.....	6667
Art. 58 – Destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone ARA.....	6667
Art. 59 – Definizione destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone ARU.....	6768
Art. 60 – Zone sottoposte a speciali disposizioni per la tutela del patrimonio archeologico – ta.....	6768
TITOLO IV.....	6869
VIABILITA', INFRASTRUTTURE, VINCOLI, RISPETTI E NORMATIVA SPECIFICA...	6869
CAPO I – VIABILITA'.....	686

9

ART. 61 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'.....	6869
ART. 62 – FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ.....	6869
CAPO II- INFRASTRUTTURE.....	697

0

Art. 63- ZONE DI PERTINENZA DELLE FERROVIE DELLO STATO.....	6970
Art. 64- ZONA DI PERTINENZA DELLA VIABILITÀ AUTOSTRADALE.....	7074
CAPO III - VINCOLI- E RISPETTI.....	707

4

Art. 65- VINCOLI - SOVRAPPOSIZIONE DELLE NORME.....	7074
Art. 66- CIMITERIALE.....	7074
Art. 67- ZONE UMIDE.....	7074
Art. 68- ACQUE PUBBLICHE.....	7172
Art. 69- PROTEZIONE DELLE SORGENTI.....	7273
Art. 70 - VINCOLI SU AREE DI PERTINENZA DEI BENI STORICO-ARCHEOLOGICI - LEGGE 1089/39.....	7273

Art. 71- AREE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO	<u>73</u> <u>74</u>
Art. 72 - TRACCIATI VIARI DI INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE.....	<u>76</u> <u>77</u>
Art. 73 – AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.....	<u>76</u> <u>77</u>
Art. 74- VINCOLI DI RISPETTO DEL NASTRO STRADALE.	<u>80</u> <u>81</u>
Art.75 - DEPOSITI DI SCORIE E ROTTAMI	<u>80</u> <u>81</u>
CAPO IV - NORMATIVA SPECIFICA -	
-----	<u>81</u> <u>8</u>
<u>2</u>	
Art. 76 - NORME RIGUARDANTI L'ACCESSIBILITÀ, VISITABILITÀ ED ADATTABILITÀ DELLE ATTREZZATURE E STRUTTURE EDILIZIE.....	<u>81</u> <u>82</u>
Art. 77 - PRESCRIZIONI AI SENSI DELLA L. 64/74	<u>81</u> <u>82</u>

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – IL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE-

Art. 1- Campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.).

Il Piano Urbanistico Comunale Generale disciplina le trasformazioni del territorio comunale, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Legge Regionale del 22 dicembre 1999, n° 38, e successive modificazioni ed integrazioni .

Inoltre il Piano Urbanistico Comunale Generale recepisce totalmente le disposizioni disciplinate dal Piano Territoriale Paesistico (PTP), Legge Regionale del 6 Luglio 1998 n° 24 - Ambito Territoriale n° 8 Subiaco, Fiuggi, Colleferro - e successive modificazioni ed integrazioni; dallo Schema di Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG), Deliberazione della Giunta Regionale del 19 dicembre 2000 n° 2581 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il territorio comunale è inoltre articolato per zone che stabiliscono i parametri urbanistico-edilizi atti a rendere possibile la realizzazione ed il controllo delle costruzioni e delle destinazioni d'uso. Oltre alla suddivisione di cui sopra, alcune parti del territorio comunale sono soggette a limitazioni imposte dai vincoli di cui ai successivi TITOLI III e IV

In caso di discordanza fra gli elaborati grafici, devono essere rispettate le previsioni delle planimetrie a scala maggiore; in caso di discordanza fra le norme, vale la più restrittiva.

ART. 2 - Elaborati del Piano

1)Il Piano Urbanistico Comunale Generale è formato dai seguenti elaborati:

RELAZIONE GENERALE;

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE;

ELABORATI GRAFICI:

Tavole di analisi:

Tavola 01.1 - Inquadramento territoriale -1:50000;

Tavola 02.1 - Le fasi dello sviluppo storico di Paliano -1:20000.

Tavola 02.2 A

Tavola 02.2 B - Strumenti urbanistici vigenti: Il PRG vigente; I Piani di Attuazione - 1:10000.

Tavola 02.3A

Tavola 02.3B - I vincoli esistenti: la pianificazione sovracomunale I beni storico-artistici e ambientali, -1:10000.

Tavola 02.4A

Tavola 02.4B - Le emergenze rilevate: I beni storico-artistici e ambientali - 1:10000.

Tavola 03.1A - Gli elementi del paesaggio: i boschi indicati nel PTP e quelli rilevati sul territorio, (confronto su base aereofoto AIMA volo agosto 1996) -1:10000.

Tavola 03.2A

Tavola 03.2B - La carta dei rischi: Pericolosità, Vulnerabilità e Microzonazione sismica -1:10000

Tavola 03.3A

Tavola 03.3B - L'utilizzazione del suolo-1:10000

Tavola 04.1A

Tavola 04.1B - Il Patrimonio edilizio esistente: legalmente, abusivamente ed interclusi, zone ad alta densità di edifici abusivi-1:10000.

Tavola 04.2A

Tavola 04.2B - Il Patrimonio edilizio esistente: I servizi e le attrezzature di interesse comune, le reti infrastrutturali, il sistema stradale e dei parcheggi, l'apparato produttivo -1:10000.

Tavola 05.1 - La distribuzione demografica nel territorio -1:20000.

Tavole di progetto:

Tavola 06.1 - Le scelte di piano: Lo sviluppo del territorio legato alle diverse attività (base aereofoto AIMA - volo agosto 1996) -1:20000.

Tavola 07.1A

Tavola 07.1B - PLANIMETRIA GENERALE DI ZONIZZAZIONE (zone omogenee di cui al DM 1444 / 68), su base carta regionale -1:10000.

Tavola 07.2A

Tavola 07.2B - PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLA RETE STRADALE E DEGLI ALTRI SISTEMI DI COMUNICAZIONE E RELAZIONE, su base carta regionale -1:10000.

Tavola 08.1A

Tavola 08:1B - PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE IN DETTAGLIO DEI CENTRI ABITATI E PREVISIONI -1:5000;

Tavola 08.2A

Tavola 08:2B - LA CARTA DI IDONEITA' TERRITORIALE – (con evidenziate le classi di idoneita' sovrapposta alla planimetria di zonizzazione in dettaglio) -1:5000

Tavola 09.1 - PLANIMETRIA DI QUANTIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE; -1:2000;

2) Al Piano Urbanistico Comunale Generale sono allegati i seguenti elaborati:

RELAZIONE GEOLOGICA;

RELAZIONE AGRONOMICA;

INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI E RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI ABUSIVAMENTE SORTI;

DOCUMENTO PRELIMINARE D'INDIRIZZO

Art. 3- Finalità delle norme.

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono, a tutti gli effetti, prescrizioni di P.U.C.G. ed integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni., nonché all' Art. 36 della Legge Regionale del 22 dicembre 1999, n° 38, e successive modificazioni ed integrazioni

Per tutto quanto non esplicitamente specificato, valgono le normative e vincoli della vigente legislazione.

Art. 4-Trasformazione urbanistica ed edilizia e variazione di destinazioni d'uso.

1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del responsabile dell' U.T. del permesso di costruire, ai sensi della legislazione e dei regolamenti vigenti.

2) Le sole previsioni del PUCG non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione o comunque idonee, a meno che il richiedente la

trasformazione s'impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni Comunali.

3)La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti edilizi ed in quelli urbanistici redatti in base alle prescrizioni degli articoli successivi.

4)Le variazioni di destinazione d'uso sono soggette alle normative vigenti.

Art. 5 - Edilizia preesistente in contrasto

Gli edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni del presente P.U.C.G. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme tecniche salvo diversa indicazione delle norme di zona o di sottozona; sono ammessi comunque gli interventi manutentivi di cui al successivo art 10 punti a), b) e c), nonché quelli previsti al punto d) dello stesso articolo.

Art. 6- Deroghe.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni di P.U.C.G. soltanto nel caso che si tratti di edifici ed impianti di pubblico interesse.

Le autorizzazioni a costruire in deroga alle presenti norme sono rilasciate dal Responsabile dell' U.T, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nonché previo nullaosta della autorità sovracomunali nei casi previsti dalla legge.

CAPO II INDICI - PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI-

Art. 7 - Parametri urbanistici.

Le trasformazioni urbanistiche e le costruzioni edilizie, vengono effettuate mediante i seguenti parametri:

- a) **Superficie territoriale (St)**: Si definisce superficie territoriale l'area corrispondente ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comparto attuativo, come definito al successivo punto m), da assoggettare a pianificazione attuativa.
- b) **Superficie fondiaria (Sf)**: E' la somma delle superfici dei lotti utilizzabili a fini edificatori, misurate al netto delle strade e degli spazi destinati a strade, piazze, parcheggi, verde pubblico e servizi. L'area deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio con atto pubblico registrato e trascritto.
- c) **Superficie edificata o edificabile (Se)**: rappresenta la somma delle superfici lorde interamente chiuse di tutti i piani di calpestio degli edifici.
- d) **Volume edificato o edificabile (Ve)** rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi di tutti i piani degli edifici. Ai fini del calcolo dell'Indice di fabbricazione fondiario (If) e dell'Indice di fabbricazione territoriale (It), sono esclusi dal computo del "Ve" i volumi tecnici ed i volumi non abitabili completamente entro terra per almeno i 2/3 della loro consistenza, non è ammessa la possibilità di considerare entro terra quei volumi sulle cui pareti perimetrali sia effettuato il riporto di materiale di scavo rispetto al piano di campagna "ante operam". Ai fini del calcolo del volume dovranno essere considerati i solai intermedi e quello di copertura per uno spessore minimo di cm. 30.
- e) **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**: E' l'indice fondamentale per il calcolo del volume complessivo edificabile nell'ambito di un comparto attuativo come definito al punto m) del presente articolo; è espresso in metri cubi di volume edificabile o edificato (Ve) per metro quadrato di superficie territoriale (St) (mc/mq.) e si applica alla superficie territoriale del comprensorio o, nel caso di una zona, alla superficie di zona interessata dall'intervento.
- f) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**: E' il rapporto Ve/Sf fra il volume massimo (Ve) edificato od edificabile, espresso in metri cubi e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.
- g) **Superficie detta lotto minimo (Sf-min)** : Ai fini della edificazione è necessario che la superficie fondiaria asservita sia superiore alla superficie fondiaria minima, salvo diversa indicazione specifica di zona o di sottozona; tale superficie detta lotto minimo (Sf-min) è prescritta per ciascuna zona o sottozona. Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti (salvo quanto previsto per le zone E). Costituiscono confine i fiumi, i fossi, le strade, ecc. Ai fini della costituzione del lotto minimo, non è consentito frazionare terreni già asserviti per

- l'edificazione o già saturi per l'esistenza di fabbricati di qualsiasi destinazione.
- h) **Superficie coperta (Sc)**: E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze (cornicioni, balconi e simili).
 - i) **Superficie destinata a servizi pubblici (Ss)** Essa comprende, nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, le aree destinate alla viabilità, al verde, ai parcheggi e in genere ai servizi pubblici.
 - j) **Rapporto di copertura (Rc)**: E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
 - k) **Altezza delle fronti (Hf)** : E' la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna (vedi definizione) e la linea di gronda (intersezione tra l'estradosso della linea del tetto e la facciata dell'edificio), nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.
Ai fini della misurazione dell'altezza non sono conteggiati:
 - lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
 - eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di m. 1,20;
 - i volumi tecnici, quali comignoli, antenne, scambiatori di calore, pannelli solari, vani per extra-corsa ascensori.
 - l) **Altezza massima del fabbricato (Hm)**: E' il parametro di riferimento, indicato per ogni comparto attuativo e/o zona. E' quella della fronte più alta misurata come al punto precedente.
 - m) **Volume tecnico** – E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, pannelli solari, antenne televisive, il vano scala al di sopra delle linee di gronda) e a consentirne l'accesso. Sono considerati volumi tecnici, e quindi esclusi dal computo del **Ve**, i sottotetti aventi un'altezza interna massima pari a 2,20 m ed un'altezza minima pari a 0,30 m. Sottotetti di dimensioni maggiori non sono considerati Volumi tecnici, e di conseguenza vengono inclusi nel computo del **Ve**
 - n) **Piano di campagna** – Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale. Ovvero il piano del terreno a sistemazione avvenuta nel caso sia a quota più bassa del terreno naturale.
 - o) **Coperture a falda**: si considerano coperture a falda quelle aventi una inclinazione compresa fra un minimo del 15% ad un massimo del 35%.
 - p) **Comparto attuativo (CA)**: Si definisce comparto attuativo una porzione di territorio comunale soggetta a pianificazione attuativa unitaria. Sono comparti attuativi quelli individuati dagli elaborati di P.U.C.G. con specifiche perimetrazioni e contrassegnati da un codice numerico progressivo, i cui contenuti andranno definiti attraverso la formazione e l'adozione di specifici

P.U.O.C. – Piani Urbanistici Operativi Comunali – così come definiti dalla LR Lazio n° 38/99, artt. 39-44, 48. Salvo differente indicazione di zona e di sottozona.

Art. 8 - Distanze

Le distanze, in generale, sono disciplinate dal D.M. n. 1444/68 e dalle successive modificazioni ed integrazioni. Inoltre è previsto il rispetto dei seguenti punti:

1) La distanza si misura in orizzontale e quella minima deve essere rispettata per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, gronde e simili, purchè l'oggetto di tali sporgenze non sia superiore a m. 1,50; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente

2) Le distanze degli edifici dai confini delle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio devono essere pari a quelle dai confini del lotto.

3) La distanza minima tra edifici, anche se insistenti su uno stesso lotto, con una o ambedue le pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto, con la distanza minima di mt. 10,00.

4

4) La distanza minima tra pareti non finestrate deve comunque essere pari alla metà dell'edificio più alto, con minimo mt. 6,00.

5) E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del PUCG, la costruzione continua fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea in base ad accordo scritto fra i proprietari e registrato al competente Ufficio dei RR II. Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine.

6) La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compreso marciapiedi e piste ciclabili, maggiorata di:

a) mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiori a mt. 7,00;

b) mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;

c) mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

7) Nel caso in cui le distanze tra i fabbricati, come sopra calcolate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

8) **Allineamenti:** gli allineamenti sono quelli indicati dalla cartografia del P.U.C.G. o, in assenza di tale indicazione, sono quelli sul fronte strada, ricompreso fra i due fabbricati, entro cui si colloca l'edificio. In assenza di fabbricato/i, entro cui collocare il nuovo edificio o l'ampliamento, l'allineamento è posto a 5 m dal ciglio stradale. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste per le

singole zone.

Art. 9 - Urbanizzazioni.

L'urbanizzazione è il complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a dotare una porzione di territorio dei requisiti indispensabili per potervi realizzare gli insediamenti;

L'art. 4 della legge 847/1964, modificato dall'art. 44 della legge 865/1971, classifica le opere di urbanizzazione nel seguente modo:

a) URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- 1) **Strade urbane 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 il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.
- 3) **Fognature e impianti di depurazione**- I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, 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 ed 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) **Pubblica illuminazione** - Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- 7) **Spazi di verde pubblico attrezzati** - Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

b) URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- 1) asili nido e scuole materne
- 2) scuole dell'obbligo
- 3) mercati di quartiere
- 4) aree verdi di quartiere
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi

6) impianti sportivi di quartiere

7) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, centri sociali, culturali, assistenziali, ecc.).

8) centri sanitari ed ospedalieri

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 e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale.

CAPO III DEFINIZIONI-DEGLI INTERVENTI

Art. 10 - Definizioni degli interventi

1) Gli interventi edilizi sono così definiti:

A - Interventi Di Manutenzione Ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

B - Interventi Di Manutenzione Straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

C - Interventi Di Restauro E Di Risanamento Conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

D - interventi di ristrutturazione edilizia: gli interventi 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

E - Interventi Di Nuova Costruzione: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

E.1 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera E.6;

E.2 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

E.3 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

E.4 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

E.5 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

E.6 - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

E.7 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

F - Interventi Di Ristrutturazione Urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

2) Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti precedenti, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico-monumentale ed architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici, ovvero nelle zone Ais, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele del P.P di Recupero recepito completamente dal nuovo P.U.C.G. e parte integrante dello stesso.

3) Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 11 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, 5 agosto 1978 n.457 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 11 - Standards Urbanistici

Nella formazione dei piani urbanistici preventivi, relativamente alle aree di nuova espansione, dovranno essere previste le seguenti dotazioni minime di spazi pubblici:

1) - Per le zone residenziali:

a) aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo): mq. 4,00 ad abitante;

b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) : mq. 2,00 ad abitante;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport: mq. 4,00 per

abitante;

d) aree per parcheggi pubblici: mq. 2,00 per abitante;

Per il dimensionamento e la verifica degli standards minimi residenziali sopra riportati, si attribuiscono 100 mc di volume edificabile o edificato per ogni abitante da insediare

2) - Per le zone da insediare a carattere direzionale e turistico, per ogni 100 mq. di superficie edificabile devono essere previsti mq. 80,00 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie ed il verde pubblico, di cui almeno la metà per parcheggi.

3) - Per le zone da insediare a carattere artigianale, industriale o similari, dovranno essere previsti spazi pubblici, escluse le sedi viarie ed il verde pubblico, in quantità non inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva.

4) - Parte delle aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche, è localizzata nelle planimetrie di PUCG, la restante parte delle aree occorrenti per il raggiungimento degli standards minimi sopra descritti, dovrà essere reperita nelle aree sottoposte a pianificazione preventiva, nella redazione dei piani attuativi.

Art. 12 - Dotazione di parcheggi privati

1) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti, anche nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto, devono essere dotate di spazi per la sosta privata, commisurati ai seguenti standard:

a) negli edifici a destinazione residenziale, ogni 10 metri cubi di costruzione:

- un metro quadrato di parcheggio,
- ogni parcheggio per posto auto ha una superficie minima di 12,50 mq

b) negli edifici a destinazione produttiva del settore secondario, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:

- n. 2,5 posti auto

c) negli ambiti a destinazione direzionale ed in quelli per laboratori di ricerca e per attività produttive ad alto contenuto di ricerca scientifica, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:

- n. 6 posti auto;

d) negli ambiti a destinazione commerciale si fa riferimento ai parametri indicati nella LR del 18 novembre 1999 n° 33 "Disciplina relativa al settore commercio" e successive modifiche ed integrazioni.

e) negli edifici a destinazione alberghiera:

- n. 1 posto macchina per ogni 2 posti letto convenzionali dichiarati. Detti posti auto potranno essere previsti in locali completamente interrati.;
- n. 8 posti macchina ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta destinata a bar o ristorante.

f) negli ambiti a destinazione per attrezzature e servizi privati d'uso pubblico, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:

- n. 6 posti auto;

g) Nel caso di costruzioni aventi destinazioni di uso mista, le zone adibite a parcheggio dovranno essere calcolate separatamente per le diverse destinazioni, nel rispetto dei relativi parametri.

- 2) I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.
- 3) Il numero dei posti macchina è calcolato in proporzione alla superficie utile netta di progetto sulla base degli standard sopra stabiliti: ove il calcolo dei posti macchina non dia un numero intero, l'arrotondamento è fatto all'unità superiore.
- 4) Le superfici relative ai parcheggi sono calcolate al netto della viabilità e degli spazi di manovra.
- 5) Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione della impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purchè individuate nelle sue immediate vicinanze.
- 6) Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal P.U.C.G. ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.
- 7) Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi approvati.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PUCG

CAPO I- ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE-

Art. 13 - Attuazione del Piano

Il PUCG si attua sia per intervento urbanistico preventivo, di cui ai successivi artt. 14, 15, 16 e 17, nelle aree individuate e perimetrare nelle tavole di Piano, mediante la formazione e l'approvazione di P.U.O.C., strumenti urbanistici attuativi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata, sia per intervento edilizio diretto, alle condizioni specificate nelle singole zone e sottozone omogenee, di cui al successivo art. 18 .

Tutti gli interventi sia diretti che preventivi, per la loro attuazione, sono soggetti alle normative e regolamenti vigenti

CAPO II- ATTUAZIONE DEL PUCG – INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 14- Intervento urbanistico preventivo

1) Il P.U.C.G. deve essere attuato mediante i Piani Urbanistici Operativi Comunali ai sensi della LR Lazio n. 38/99 dall'art. 39 all'art. 44. I P.U.O.C. provvedono, nel rispetto delle disposizioni dettate dal P.U.C.G. ed in relazione a specifici e circoscritti ambiti territoriali in esso individuati, a definire una più puntuale disciplina delle trasformazioni ad integrazione di quella contenuta nel P.U.C.G.

2) I PUOC non possono comportare variante al PUCG. A tal fine non costituiscono variante al PUCG:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la variazione non superiore al dieci per cento delle quantità attribuite a ciascuna funzione;
- c) la precisazione dei tracciati viari;
- d) le modificazioni dei perimetri del PUOC motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- e) la diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, entro i limiti previsti dalla lettera b);
- f) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- g) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della l. 457/1978;
- h) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al

perimetro del PUOC.

3) I P.U.O.C. hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti strumenti urbanistici attuativi di dettaglio:

- 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 LOTTIZZAZIONE** di iniziativa privata, ai sensi dell' art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti;
- c) **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;
- d) **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;
- e) **PIANI DI RECUPERO** del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 28 Legge 5.8.1978 n.457;
- f) **PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO** di cui all' art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- g) **PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO** di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- h) **PUOC in aree ad elevato frazionamento fondiario**, di cui all' Art. 56 della LR Lazio n. 38/99.
- i) **PIANI DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE in zone agricole**, di cui all' Art. 57 della LR Lazio n. 38/99.
- j) Di ogni ulteriore piano e programma attuativo del P.U.C.G. previsto dalla normativa statale e regionale.

4) Ciascun P.U.O.C. può avere i contenuti e l'efficacia di più piani o programmi tra quelli previsti al comma precedente.

5). I PUOC sono redatti:

- a) a cura del comune, ove ciò sia previsto dalla normativa vigente o dal PUCG;
- b) a cura ed a spese dei proprietari, ove ciò sia previsto dalla normativa vigente o dal PUCG. I proprietari proponenti devono rappresentare, in base all'imponibile catastale, almeno il settantacinque per cento del valore complessivo degli immobili compresi entro il perimetro del territorio interessato;
- c) a cura ed a spese delle società di trasformazione urbana secondo quanto previsto dall'articolo 17, comma 59, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni. di cui all'articolo 47 delle LR 38/1999;
- d) a cura ed a spese dei soggetti di cui alla lettera b), qualora, essendo prevista la redazione del PUOC a cura del comune, questi non siano stati adottati entro i termini stabiliti dalle disposizioni programmatiche del PUCG, a norma

dell'articolo 30, comma 1, lettera b), semprechè il piano attuativo non sia subordinato alla preventiva acquisizione di immobili da parte del comune ovvero non comprenda demani pubblici;

- e) a cura del comune, con diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari, qualora, essendo prevista la redazione del PUOC a cura ed a spese dei proprietari, questi non abbiano presentato al comune le relative proposte entro i termini stabiliti dalle disposizioni programmatiche del PUCG, a norma dell'articolo 30, comma 1, lettera b);
- f) a cura ed a spese del comune, qualora il medesimo comune decida motivatamente di respingere le proposte presentate dai proprietari.

6) Il P.U.O.C. individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione.

7) Gli strumenti urbanistici attuativi di dettaglio si redigono nel rispetto:

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

8) Ogni approvazione è subordinata alla contemporanea effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché, per le lottizzazioni convenzionate, alla cessione gratuita al Comune delle aree relative alla urbanizzazione secondaria, e, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla corresponsione del controvalore in denaro così come stabilito da apposite deliberazioni consiliari.

Art. 15- Formazione degli strumenti attuativi.

1) Il permesso di costruire nei comparti attuativi, se non esplicitamente espresso dalle prescrizioni di sottozona, è subordinata alla preventiva approvazione dei PUOC comprendenti l'intero comparto come definito all'art.7 delle presenti norme tecniche.

2) I proprietari dei terreni, compresi nei PUOC innanzi citati, devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione, che deve almeno prevedere:

- a) l'impegno dei soggetti attuatori ad effettuare le trasformazioni nel rispetto delle vigenti normative ed in conformità dei titoli abilitativi;
- b) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- c) la durata degli obblighi assunti;
- d) le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti;
- e) le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti ed i casi di maggiore gravità in cui l'inosservanza comporti la decadenza delle autorizzazioni o concessioni rilasciate;
- f) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ove si preveda che siano in tutto od in parte eseguite dal soggetto attuatore delle trasformazioni autorizzate, con precisazione degli elementi progettuali, delle modalità di controllo sulla loro esecuzione, delle garanzie, nonché dei criteri e modalità del loro trasferimento all'ente pubblico.
- g) le ulteriori clausole previste dalle specifiche leggi statali e regionali vigenti.

3) L'approvazione degli strumenti attuativi, ai sensi dell'art. 13 Legge statale 2 febbraio 1974 n.64 è subordinata al parere favorevole dell'Ufficio Regionale competente, essendo il Comune classificato zona sismica di II categoria. Dovranno essere redatte ai sensi delle normative vigenti.

4) Gli strumenti attuativi ricadenti in aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 o della legge 8 agosto 1985 n.431, debbono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia e a tal fine corredati di quanto richiesto dall'art. 1, comma. 4 della legge regionale 19 dicembre 1995 n.59.

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

6) 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, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

7) Nel quadro della pianificazione attuativa, per ogni abitante insediato o da insediare, è prevista - in deroga a quanto previsto per i comuni al di sotto dei 10.000 abitanti nel succitato D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444 - 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 viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita:

- a) mq.4,50 di area per l'istruzione
- b) mq.2,00 di area per attrezzature comuni
- c) mq.9,00 di area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- d) mq.2,50 di area per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n.765).

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per attrezzature pubbliche suddetti, deve essere effettuato in base alle volumetrie esistenti e realizzabili sull'area. Ad ogni abitante-vano, coerentemente con quanto prescritto dall'art.3 del citato D.M. n. 1444, deve essere attribuito un volumetrie residenziale pari a 100 mc.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art.5 del citato D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dalla LR del 18 novembre 1999 n° 33 "Disciplina relativa al settore commercio" e successive modifiche ed integrazioni.

8) Nella elaborazione esecutiva del PUOC del comparto attuativo debbono essere rispettati:

- a) l'estensione del piano all'intera superficie territoriale del comparto;
- b) la percentuale di aree destinate agli standards urbanistici;
- c) la quota di aree destinata alla viabilità principale;
- d) l'indice di fabbricabilità territoriale prescritto, in base al quale deve calcolarsi il volume massimo complessivamente edificabile;
- e) tutte le prescrizioni della singola sottozona.

Qualora il comparto includa diverse zone o sottozone valgono in ciascuna le relative norme.

9) Le aree destinate a servizi pubblici o edifici di interesse collettivo, verde e sport, parcheggi, saranno 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. La posizione delle aree riservate all'istruzione deve essere definita nell'ambito delle aree a servizi in sede di elaborazione del PUOC dall'Amministrazione Comunale; pertanto in tale sede andrà puntualizzata la precisa ubicazione delle aree stesse.

Art. 16- Piani Attuativi Vigenti.

1) I Piani Attuativi ad oggi vigenti mantengono la loro validità fino alla scadenza, salvo ulteriori motivate deroghe.

2) ai sensi del precedente comma risultano essere in fase d'attuazione i seguenti strumenti attuativi:

a) per tutta la zona del centro storico di Paliano, corrispondente alla sottozona Ais (vedi art. 22), è vigente il Piano Particolareggiato del centro storico ai sensi della legge 5 agosto 1978 n.457. Delibera di C.C. n° 11 dell' 8 giugno 2001

b) per le zone residenziali:

1. Piano (PEEP) località "Fontana del diavolo" -in attuazione legge 18-4-62 n° 167. In variante approvata, ai sensi della legge 22-10-1971 n° 865 art.34, con Del. di C.C. n°1827 il 12-05-1987.

c) per tutte le zone produttive:

1. Piano particolareggiato n°1 "Ponti della selva" Adottato con delibera di consiglio comunale n° 78 del 15 luglio 1988;

2. Piano particolareggiato n°2 "Amasona" Adottato con delibera di consiglio comunale n° 85 del 21 dicembre 1995.

Art. 17- Varianti in sede di attuazione dei comparti.

1) I Piani di cui agli artt. 14, 15 e 16 alla loro scadenza, se completamente urbanizzati, rientrano nella categoria di completamento della relativa zona.

CAPO III- ATTUAZIONE DEL PUCG – INTERVENTO DIRETTO

Art. 18- Intervento edilizio diretto.

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

2) Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo

3) Permesso di costruire.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- d) norma transitoria - Per le pratiche edilizie in itinere, per le quali sia stata espressa determinazione di accoglimento favorevole da parte dell' Ufficio Tecnico, in data antecedente l'Adozione del PUCG può essere rilasciato il Permesso di Costruzione di cui al presente art. , oppure la concessione edilizia.

4) Denuncia di inizio attività

- a) Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai commi 2 e 3.
- b) Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso

di costruzione dell'intervento principale.

- c) La realizzazione degli interventi di cui ai commi 4-a) e 4-b) che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
- d) Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività tutti gli interventi previsti dalla legge n° 443 del 21 dicembre 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

5) per tutte le opere del presente articolo non potrà essere rilasciato il certificato di agibilità, se oltre quanto previsto dalla legislazione e dalla normativa vigente, non saranno complete in ogni loro parte sotto il profilo del decoro urbano, della compiutezza delle finiture esterne e della adeguata sistemazione delle pertinenze.

Art.19 –Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Non si applicano le disposizioni del precedente articolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

TITOLO III

NORME RELATIVE ALLE ZONE

CAPO I – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 20- Classificazione delle zone.

1) Il territorio comunale è suddiviso in relazione ai contenuti, ai differenti ambiti ed alle modalità di interventi, nelle seguenti zone:

A – Zone di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico e di particolare pregio ambientale e loro aree di pertinenza, di cui al successivo CAPO II;

B – Zone edificate residenziali sature, di completamento, di ristrutturazione e recupero, di cui al successivo CAPO III;

C – Zone prevalentemente inedificate destinate alle future espansioni residenziali, di cui al successivo CAPO IV;

D – Zone per insediamenti produttivi esistenti, di completamento, di recupero e di nuovo impianto, di cui al successivo CAPO V;

E – Zone a destinazione agricola, di particolare tutela, a bosco, e vincolate di cui al successivo CAPO VI;

F – Zone pubbliche per servizi ed attrezzature di uso pubblico, di cui al successivo CAPO VII;

H – Zone private per servizi ed attrezzature di uso pubblico, di cui al successivo CAPO VIII;

2) le zone e le sottozone sono individuate con appositi retini sulla cartografia di piano in scala 1:10.000, 1:5000 e 1:2.000.

CAPO II - ZONA A: INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E LORO AREE DI PERTINENZA

Art. 21- Sottozone di interesse storico, artistico, architettonico e paesaggistico-ambientale.

1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale 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 edificati 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. Nonché quelle zone che per posizionamento fanno parte del tessuto urbanistico del centro urbano.

2) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti sottozone:

Ais - Centro storico.

Auc -zone urbane consolidate.

Aie -edifici manufatti e complessi edilizi isolati di interesse storico artistico e documentario.

3) Il presente articolo detta le definizioni di carattere urbanistico-edilizio volte a preservare l'aspetto tipico delle zone di interesse storico e paesaggistico considerato nel contesto ambientale di cui è parte integrante.

Art. 22 - Ais- Centro storico: definizioni e destinazioni d'uso ed interventi ammessi.

1) Riguarda il centro storico del comune di Paliano. Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.U.C.G. anche ai fini dell'applicazione dell'art. 16, 4 comma della legge 22 dicembre 1971 n. 865.

2) In questa sottozona operano le norme del piano di recupero vigente, di cui all'art. 16 comma 2, al fine di salvaguardare il carattere originario del complesso urbanistico ed al tempo stesso, di migliorare le sue condizioni abitative generali, in modo da evitare l'abbandono dei fabbricati con la conseguente rovina, ed utilizzare, rivitalizzandolo, un patrimonio edilizio di valore sia culturale sia economico.

Art. 23 - Auc-zone urbane consolidate definizioni e destinazioni d'uso.

1) Comprende il tessuto urbano, adiacente alla sottozona Ais. Sono aree che fanno parte integrante del centro urbano nella sua definizione morfologica ed ambientale caratterizzate per essere prevalentemente edificate

2) In queste sottozone al fine di consolidare il carattere del tessuto urbanistico ed edilizio, di migliorare le condizioni abitative generali ed al contempo di adeguare alle esigenze attuali il patrimonio edilizio esistente, operano le norme di cui all'art. 16 comma 2 .

3) **Le destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone Auc sono:**

- a) residenziale;
- b) servizi pubblici, amministrativi;
- c) attrezzature private di uso pubblico - pubblici esercizi - ricettività;
- d) luoghi di culto
- e) servizi commerciali;
- f) verde pubblico, verde privato;
- g) parcheggi;

4) In particolare sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sedi di istituti professionali, sale per spettacoli teatrali o cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli e di attività culturali. Sono consentite le attività artigianali

tradizionali e di servizio non superiori a 150 mq di Sup. complessiva.

5) Non sono ammessi ospedali, insediamenti militari, industrie ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici, acustici.

6) Interventi ammessi nelle sottozone Auc sono:

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D), ~~ed F)~~

- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio anche tramite sopraelevazione e nella misura massima del 20% di quella preesistente, e comunque non oltre i 360 mc, *una tantum* per ogni unità immobiliare regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, possono essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici. Dovrà essere rispettato il distacco minimo dai confini di 5 m. e dalle strade l'allineamento così come definito all'art 8, comma 8).

Art. 24 - Aie-edifici manufatti e complessi edilizi isolati di interesse storico artistico ed ambientale: definizioni e destinazioni d'uso.

1) Gli edifici e complessi isolati di interesse storico, artistico e documentario sono individuati con apposita simbologia sulla cartografia di piano, e riportati nel seguente elenco:

- 001 - Villa Torre Cappella
- 002 – Convento PP, Cappucini
- 003 - Case rurali sulla SP Palianese
- 004/7 – Borgo e Villaggio Cervinara
- 008 - La Mola dei Piscioi
- 009 - Convento S. Maria Pugliano
- 010 - Il Castello di Zancati
- 011 - Casale Pizzirani
- 012 - Capella della Vergine di Zancati
- 013 - Colle Gianturco
- 014 - Il Castello ed il Borgo Castellaccio

2) In tali edifici e complessi è consentito il mantenimento della destinazione in atto.

Sono altresì consentite le destinazioni di zona, ed in ogni caso, l'uso abitativo.

3) Le pertinenze degli edifici e comunque le aree ricadenti nell'apposito perimetro degli edifici e complessi isolati compresi nelle zone a prevalente uso residenziale, sono soggette a tutela dello stato di fatto.

4) Le destinazioni d'uso ammesse nella zona Aie sono:

- a) residenziale;
- b) servizi pubblici, amministrativi;
- c) attrezzature private di uso pubblico - pubblici esercizi - ricettività;
- d) luoghi di culto;
- e) verde pubblico, verde privato;
- f) parcheggi;
- g) , attività turistico-recettive,
- h) ristoranti,
- i) agriturismo,
- j) sedi di musei, di circoli e di attività culturali.

5) E facoltà dell'amministrazione comunale predisporre schede documentarie orientative degli interventi da adottarsi per la conservazione e la valorizzazione di ciascuno degli immobili e delle relative pertinenze individuati ai sensi del primo comma.

6) Interventi ammessi nelle sottozone Aie sono:

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), e C). Con un aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio anche tramite sopraelevazione e nella misura massima del 5% di quella preesistente *una tantum* per ogni unità immobiliare. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma F). Ai fini della legge 5 agosto 1978 n.457 il P.U.C.G. stabilisce che tali zone sono zone di recupero coincidenti con l'area del piano di recupero, fatto che ne permette la diretta attuazione anche su iniziativa privata, e l'eventuale finanziamento agevolato.

Art. 25- Pianificazione attuativa in zona A.

1) Il rilascio di permesso di costruire in zona A è subordinato alla approvazione di un PUOC, esteso alla totalità del comparto attuativo, come definiti dagli elaborati del presente P.U.C.G. e al precedente art. 7 comma m).

2) I comparti del centro storico comprendono porzioni di territorio ricadenti in

sottozona Ais ed Auc Tale configurazione è dettata dalla necessità di reperire aree libere per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature della zona anche in ordine al soddisfacimento del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

3) Ai PUOC della zona A, devono essere allegati i rilievi dello stato di fatto con la individuazione delle stratificazioni storiche e delle alterazioni delle strutture originarie. Detti piani attuativi devono inoltre prevedere la eventuale utilizzazione delle aree libere, oppure occupate da manufatti privi di valore storico e ambientale.

4) Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze e comunque autoctone.

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

- a) la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
- b) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- c) la ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- d) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate;
- e) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- f) 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, salvi i casi di impossibilità accertata, da parte degli enti competenti, di reperire soluzioni alternative;
- g) 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;
- h) l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 1 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
- i) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.

Art. 26- Interventi urgenti.

1) Salvo casi di comprovata indifferibilità ed urgenza, dettati da motivi di pubblica incolumità, che comportino la necessità di interventi isolati mirati esclusivamente alla conservazione, al restauro o alla bonifica igienica di unità immobiliari, nella zona A

può procedersi a singole opere di trasformazione previo nulla osta dell'ufficio tecnico comunale.

CAPO III - ZONE B: - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, SATURI, DI COMPLETAMENTO, DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO

Art. 27- Zone residenziali sature, di completamento, di ristrutturazione e recupero.

1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua le zone già urbanizzate che comprendono le zone B), di cui all'art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444., le zone comprese nei perimetri dei centri abitati ai sensi della legge 6 agosto 1967 n.765 e della legge 22 ottobre 1971 n.865 e quelle nelle quali la prevalente destinazione d'uso di fatto esistente determina una destinazione urbanistica prevalentemente residenziale e nelle quali comunque prevale il carattere urbano pur se degradato. Comprende, inoltre, quelle zone che, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n.28 art.9), prevedi il recupero del patrimonio edilizio e dei nuclei abusivi esistenti.

2) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti sottozone:

B1 - zone edificate sature.

B2 - zone edificate di completamento.

~~**B3** - zone edificate di recupero di completamento.~~

B4 - zone edificate di recupero sature

3) Gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati per le singole sottozone.

4) Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sono indicati per le singole sottozone.

5) Per gli ampliamenti una tantum è prevista la deroga della altezza massima se, prevista dalle singole sottozone. Dovrà comunque essere rispettato il distacco minimo dai confini di 5 m. e dalle strade l'allineamento esistente.

6) **PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE B SI APPLICANO LE LIMITAZIONI E LE PRESCRIZIONI RIPORTATE NELLA TAVOLA 9 e 9.1 DELLO STUDIO GEOMORFOLOGICO ALLEGATO AL PRESENTE PIANO, QUALORA LE STESSE RICADANO ALL'INTERNO DELLE "ZONE DI ATTENZIONE". Vedi allegato 1.**

Art. 28 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona B1 satura.

1) Sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata, sostanzialmente sature e che rispondono alla definizione di zona B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ovvero appartengono ad aree inserite nei perimetri delle aree urbanizzate ai sensi della 756/67.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B1, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) residenziale;
- b) servivi pubblici, amministrativi;
- c) attrezzature private di uso pubblico;
- d) servizi commerciali;
- e) verde pubblico, verde privato;
- f) parcheggi;
- g) artigianato di servizio di quartiere

3) Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 80 mq.

4) Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

5) Gli interventi ammessi nelle zone B1 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), e D)~~ed F).~~

- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio anche tramite sopraelevazione e nella misura massima del 20% di quella preesistente, e comunque non oltre i 500 mc, *una tantum* per ogni unità immobiliare regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici. Dovrà essere rispettato il distacco minimo dai confini di 5 m. e dalle strade l'allineamento così come definito all'art 8, comma 8).

b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma F)

6) Prescrizioni Particolari:

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 100 di superficie coperta di costruzione in fase di esecuzione degli interventi di cui al punto 5.

Art. 29 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona B2 di completamento.

1) Sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata che rispondono alla definizione di zona B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ovvero appartengono ad aree inserite nei perimetri delle aree urbanizzate ai sensi della 756/67. Sono parti del territorio comunale simili alle precedenti B1, con caratteristiche prevalentemente residenziale e parzialmente edificate, nelle quali è ammessa l'edificazione.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B2, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) residenziale;
- b) servivi pubblici, amministrativi;
- c) attrezzature private di uso pubblico;
- d) servizi commerciali;
- e) verde pubblico, verde privato;
- f) parcheggi;
- g) artigianato di servizio di quartiere

3) Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.

4) Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

5) Gli interventi ammessi nelle zone B2 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D),-E1, E2,E3~~ed F)~~

- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio anche tramite sopraelevazione e nella misura massima del 20% di quella preesistente *una tantum* per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma F)

6) Prescrizioni Particolari:

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 80 di superficie coperta di costruzione.
- Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto.
- Per i lotti edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante.

Parametri urbanistici:

i parametri massimi urbanistici, salvo quanto previsto per le sottozone - vedi tabelle allegate - sono i seguenti:

- Indice territoriale: $I_t = 0,70$ mc/mq
- Indice fondiario: $I_f = 0,90$ mc/mq
- Lotto minimo: $Sf\text{-min} = 600$ mq.
- Superficie coperta massima: $Sc\text{-max} = 40$ %
- Altezza massima: $H\text{ max} = 9,50$ m
- Distacco dal confine $distanza = 5.00$ m.
- Distanza minima dalle strade.:
 - a) se trattasi di nuova costruzione Vedi art. 8.
 - b) Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

Art. 30 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona B3 completamento di recupero.

1) Sono quelle zone di completamento, composte da nuclei sorti spontaneamente in zona agricola o comunque in assenza di pianificazione urbanistica idonea, nelle quali l'insediamento attuale è a uso prevalentemente residenziale. Tali zone sono caratterizzate dalla possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano. Inoltre in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n.28 art. 9, sono sottoposte ad attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azzonamento scala (1/5000 ed 1:2000)

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B3, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) residenziale;
- b) servivi pubblici, amministrativi;
- c) attrezzature private di uso pubblico;

- d) servizi commerciali;
- e) verde pubblico, verde privato;
- f) parcheggi;
- g) artigianato di servizio di quartiere

3) Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, ristoranti, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, ed attività artigianali di servizio la cui superficie complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.

4) Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

5) Gli interventi ammessi nelle zone B3 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D), E1), E2), E3) ~~ed F)~~

~~Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fine del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 25% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.~~

b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma F)

6) Prescrizioni Particolari:

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.

- Per il rilascio del permesso di costruzione è prescritta la cessione degli spazi pubblici necessari in accordo con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nella misura di 12 mq per ogni 80 mc realizzati aumentata della quota riferibile ad eventuali attrezzature commerciali, o di servizio. Salvo diversa indicazione dell'amministrazione comunale, per esigenze derivanti da particolari necessità relative all'edilizia scolastica, le citate aree per servizi pubblici sono da destinare a verde pubblico, spazi pubblici urbani (piazza, belvedere, ecc.) o parcheggi, con una quota minima del 50% a parcheggi.- Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto. Per i lotto edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante

Parametri urbanistici:

i parametri urbanistici, salvo quanto previsto per le sottozone - vedi tabelle allegate, sono i seguenti:

- Indice territoriale: $I_t = 0,40$ mc/mq
- Indice fondiario: $I_f = 0,50$ mc/mq
- Lotto minimo: $S_f\text{-min} = 600$ mq.
- Superficie coperta massima: $S_c\text{-max} = 30$ %
- Altezza massima: $H_{\text{max}} = 9,50$ m
- Distacco dal confine $\text{distanza} = 5.00$ m.
- Distanza minima dalle strade.:

c) se trattasi di nuova costruzione Vedi art. 8.

d) Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

Art. 31 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona B4 satura di recupero.

1) Sono quelle zone sature, composte da nuclei sorti spontaneamente in zona agricola o comunque in assenza di pianificazione urbanistica idonea, nelle quali l'insediamento attuale è a uso prevalentemente residenziale. Tali zone sono caratterizzate dalla possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano. Inoltre in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n.28 art. 9, sono sottoposte ad attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/5000 ed 1:2000)

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B4, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) residenziale;
- b) servivi pubblici, amministrativi;
- c) attrezzature private di uso pubblico;
- d) servizi commerciali;
- e) verde pubblico, verde privato;
- f) parcheggi;
- g) artigianato di servizio di quartiere

3) Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, , ristoranti, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 80 mq.

4) Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca

inquinamento, anche acustico.

5) Gli interventi ammessi nelle zone B4 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D)

- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 25% di quella preesistente *una tantum* per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma E2), E3) ed F)

6) Prescrizioni Particolari:

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.

- Per il rilascio del permesso di costruire è prescritta la cessione degli spazi pubblici necessari in accordo con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nella misura di 12 mq per ogni 80 mc realizzati aumentata della quota riferibile ad eventuali attrezzature commerciali, o di servizio. Salvo diversa indicazione dell'amministrazione comunale, per esigenze derivanti da particolari necessità relative all'edilizia scolastica, le citate aree per servizi pubblici sono da destinare a verde pubblico, spazi pubblici urbani (piazza, belvedere, ecc.) o parcheggi, con una quota minima del 50% a parcheggi.

CAPO IV - ZONE C - ZONE PREVALENTEMENTE INEDIFICATE DESTINATE ALLE FUTURE ESPANSIONI RESIDENZIALI

Art. 32 - Zone di espansione - norme generali.

1) Tale zona riguarda aree prevalentemente inedificate, o scarsamente edificate, destinate a nuovi insediamenti, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inadeguate a consentire nuova edificazione, pertanto l'utilizzo delle zone residenziali di espansione è subordinato all'approvazione di un PUOC. Le zone C (art. 2 D.M.2.4.68 n. 1444) si divide in tre sottozone ed è normata dal presente CAPO IV con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/10000 ed 1/5000)

2) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:

C1 - zone di espansione in corso di attuazione

C2 – zone di espansione semiestensive di nuovo impianto

C3 – zone di espansione estensive di nuovo impianto

3) Gli indici urbanistici, il volume edificabile, le Superfici per Servizi, le tipologie edilizie, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici, nonché le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, sono indicati per i singoli comparti

4) Le zone destinate ad edilizia economica e popolare sono indicate dalle disposizioni programmatiche del PUCG, a norma della LR 38/99 all'articolo 30, comma 1, lettera b), fra le sottozone C.

5) **PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE C SI APPLICANO LE LIMITAZIONI E LE PRESCRIZIONI RIPORTATE NELLA TAVOLA 9 e 9.1 DELLO STUDIO GEOMORFOLOGICO ALLEGATO AL PRESENTE PIANO, QUALORA LE STESSE RICADANO ALL'INTERNO DELLE “ZONE DI ATTENZIONE”. Vedi allegato 1.**

Art. 33 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona C1 in corso di attuazione.

1) Sono le zone che comprendono le parti di territorio comunale nelle quali sono in corso di attuazione interventi di espansione edilizia regolati da Piani Attuativi approvati o solamente adottati, di cui all'art. 16 comma 2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano [e riportati nel seguente elenco](#):

2) In tali zone l'edificazione è ammessa nel rispetto dei Piani approvati, [qualora conformi allo strumento urbanistico previgente](#). Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, o nel caso della presentazione di varianti

l'edificazione è ammessa mediante PUOC nel rispetto delle prescrizioni del successivo art. 34.

3). Sugli edifici già realizzati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 34 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona C2 di espansione di nuovo impianto.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone C2, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) residenziale;
- b) attrezzature private di uso pubblico;
- c) servizi commerciali di servizio di quartiere;
- d) verde pubblico, verde privato;
- e) parcheggi;
- f) artigianato di servizio di quartiere

3) Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, sedi di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite attività artigianali di servizio la cui superficie complessiva per unità produttiva non superi i 80 mq.

4) Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

5) Gli interventi ammessi nelle zone C2 sono::

a) In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme, nel rispetto di parametri previsti nelle tabelle allegate, sulla base del principio della perequazione urbanistica

b) Il PUOC di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

c) Nei volumi residenziali realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

d). Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune

6) le tipologie previste per le zone C2 sono:

- edifici in linea;
- edifici a schiera;
- case bi, tri o quadri-familiari;

7) Nella zona C2, per ogni abitante insediato o da insediare è prevista la dotazione

minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.

Art. 35 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona C3 di espansione estensiva di nuovo impianto.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone C3, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) residenziale;
- b) attrezzature private di uso pubblico;
- c) verde pubblico, verde privato;
- d) parcheggi;

3) Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, sedi di attività culturali.

4) Sono escluse: tutte le attività che producano inquinamento acustico.

5) Gli interventi ammessi nelle zone C3 sono::

a) In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme, nel rispetto di parametri previsti nelle tabelle allegate, sulla base del principio della perequazione urbanistica

b) Il PUOC di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

c) Nei volumi residenziali realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

d). Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune

6) le tipologie previste per le zone C3 sono:

- edifici a schiera;
- case uni, bi, tri o quadri-familiari;

7) Nella zona C3, per ogni abitante insediato o da insediare è prevista la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 30 di superficie coperta di costruzione.

CAPO V – ZONE D: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI, DI COMPLETAMENTO, DI RECUPERO E DI NUOVO IMPIANTO.

Art. 36- Zone produttive esistenti, di nuovo impianto, di completamento e di recupero.

1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a future aree produttive secondarie, terziarie, direzionali, tecnologiche, relative ai trasporti, al commercio, alle attività recettive ecc. Comprende, inoltre, quelle zone che, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n.28 art.9), prevede il recupero del patrimonio edilizio e dei nuclei abusivi esistenti. Le zone D si dividono in sottozone e sono normate dal presente CAPO V con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/10000 ed 1/5000)

2) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:

D1 - zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento in corso d'attuazione.

D2 - zone produttive del settore secondario di recupero.

~~**D3** - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto.~~

~~**D4** - zone commerciali esistenti e di completamento.~~

D5 - zone commerciali di recupero.

D6 - zone commerciali di nuovo impianto.

D7 - zone terziarie e direzionali di nuovo impianto.

D8 - zone di recupero per esercizi turistico alberghieri.

D9 - zone integrate per attività recettive in aree naturalistiche e/o del tempo libero.

3) Gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati per le singole zone e sottozone.

4) **PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE D SI APPLICANO LE LIMITAZIONI E LE PRESCRIZIONI RIPORTATE NELLA TAVOLA 9 e 9.1 DELLO STUDIO GEOMORFOLOGICO ALLEGATO AL PRESENTE PIANO, QUALORA LE STESSE RICADANO ALL'INTERNO DELLE "ZONE DI ATTENZIONE". Vedi allegati 1.**

Art. 37 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zona D1 produttive del settore secondario esistenti in corso di attuazione.

1) Sono le zone che comprendono le parti di territorio comunale nelle quali sono in

corso di attuazione interventi regolati da Piani Attuativi approvati o solamente adottati, di cui all'art. 16 comma 2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano.

2) In tali zone l'edificazione è ammessa nel rispetto dei Piani Attuativi vigenti, qualora conformi allo strumento urbanistico previgente.

Art. 38 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D2 produttive del settore secondario di recupero.

1) Sono quelle zone destinate ad attività produttive, composte da nuclei sorti spontaneamente in zona agricola o comunque in assenza di pianificazione urbanistica idonea. Tali zone sono caratterizzate dalla possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n.28. Le zone produttive del settore secondario di recupero sono zone pressoché prive delle necessarie e idonee reti infrastrutturali. In esse l'edificazione è avvenuta nel arco degli anni senza una programmazione da parte dei proprietari, fuori dalle aree produttive previste. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D2, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) - Industriale
- b) - Artigianale
- c) - Trasformazione dei prodotti agricoli
- d) - Residenza e servizi connessi alla produzione
- e) Esposizione e vendita connesse alla produzione, nella quantità massima del 25% della superficie realizzata.
- f) - verde pubblico, verde privato;
- g) - parcheggi;
- h) - Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri di servizio), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima di mq. 100 su più piani, locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai, mensa, ecc.. ~~Ogni sottozona stabilisce la misura massima percentuale per queste destinazioni connesse.~~

3) Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), D), E) ~~ed F)~~

- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dalle Leggi e normative vigenti. Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 10% di quella preesistente *una tantum* per ogni unità immobiliare. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli

eventuali aumenti per volumi tecnici.

~~b) Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:~~

- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

- Nei volumi realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

~~Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.~~

4) Prescrizioni particolari:

- Si prescrivono mq. 5 ogni 100 mq. di superficie del lotto, riservati a parcheggio, per la sosta degli autoveicoli e del personale;

- Si prescrivono mq. 5 ogni 100 mq. di superficie del lotto, riservati ad operazioni di movimentazione, carico e scarico di materie prime e lavorate;

- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini interni sarà pari all'altezza con un minimo di mi. 7,50.

- L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto.

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 80 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale e l'inquinamento acustico. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze

- In particolare per la d2(008), inclusa la relativa fascia di rispetto, -Stabilimento Coccia Pirotecnica è prevista la formazione di un apposito **programma integrato di intervento**, o altro strumento equivalente, per definire un insieme coordinato di interventi concordati tra il gestore ed i soggetti pubblici e privati coinvolti, finalizzato al conseguimento di migliori livelli di sicurezza, ai sensi del DM n° 263 del 16 maggio 2001 in applicazione della DLgs n° 334 del 17 agosto 1999. Fino alla definizione di tale programma è definita provvisoriamente una fascia di rispetto di 200 m dai confini degli impianti produttivi come riportato nella cartografia di PUCG.

5) **Parametri urbanistici** – salvo quanto specificatamente stabilito per le differenti sottozone i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: Dc = 10,00 m.

- Distanza dalla strada: Ds = 10,00 m.

- Lotto minimo: Sfmin = 2000 mq

- Superficie coperta massima: Sc max = 0.30 %

- Altezza massima: H max = 7,50 m

~~Art. 39 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D3 produttive del settore secondario di nuovo impianto.~~

~~1) Sono quelle zone destinate ad attività produttive del settore secondario, il PUCG non prevede tali zone di nuovo impianto.~~

~~Art. 40 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D4 commerciali esistenti e di completamento.~~

~~1) Sono quelle zone destinate ad attività commerciali del settore terziario esistenti, il PUCG non prevede tali zone, non essendo stata destinata a tale attività alcuna area nel precedente PRG.~~

Art. 41 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D5 commerciali di recupero.

1) Sono quelle zone destinate ad attività commerciali, composte da nuclei sorti spontaneamente in zona agricola o comunque in assenza di pianificazione urbanistica idonea. Tali zone sono caratterizzate dalla possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, inoltre in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n.28. Le zone commerciali di recupero sono zone pressoché prive delle necessarie e idonee reti infrastrutturali. In esse l'edificazione è avvenuta nel arco degli anni senza una programmazione da parte dei proprietari, in assenza di zone previste a tale destinazione. Le zone D5 sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D5, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) - servizi commerciali;
- b) - esposizione e vendita
- c) - attrezzature private di uso pubblico;
- d) - verde pubblico, verde privato;
- e) - parcheggi;
- f) - Trasformazione dei prodotti agricoli
- g) Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente l'attività terziaria commerciale (uffici e laboratori, depositi, centri di servizio, ecc.), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima pari al 10% della superficie edificata od edificabile (**Se**), inoltre sono ammessi tutti i locali per l'assistenza e la ricreazione dei dipendenti, mensa, ecc..

3) Gli interventi ammessi nelle zone D5 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), D), E) ~~ed F)~~

- E' ammesso, un aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dalle Leggi e normative vigenti. Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 10% di quella preesistente *una tantum* per ogni unità immobiliare. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

~~b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:~~

- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

- il PUOC dovrà essere redatto in ottemperanza a quanto stabilito dalle Leggi e normative vigenti, con particolare riferimento alla L. n°122 del 24 marzo 1999 e della LR n° 33 del 18 novembre 1999

- Nei volumi realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

~~Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.~~

4) Prescrizioni particolari:

- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini interni sarà pari all'altezza con un minimo di m. 7,50.

- L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un trentesimo dell'area totale del lotto.

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale e l'inquinamento acustico. E' inoltre prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di superficie di parcheggio scoperto per la dotazione di alberatura allo stesso. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze

5) **Parametri urbanistici** – salvo quanto specificatamente stabilito per le differenti sottozone i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: Dc = 10,00 m.

- Distanza dalla strada: Ds = 10,00 m.

- Lotto minimo: Sfmin = 1500 mq

- Superficie coperta massima: Sc max = 0.35 %
- Altezza massima: H max = 7,50 m

Art. 42 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D6 commerciali di nuovo impianto.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D6, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) - servizi commerciali;
- b) - esposizione e vendita
- c) - attrezzature private di uso pubblico;
- d) - verde pubblico, verde privato;
- e) - parcheggi;
- f) - Trasformazione dei prodotti agricoli
- g) - Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente l'attività terziaria commerciale (uffici e laboratori, depositi, centri di servizio, ecc.), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima pari al 10% della superficie edificata od edificabile (**Se**), inoltre sono ammessi tutti i locali per l'assistenza e la ricreazione dei dipendenti, mensa, ecc..
- h) - Lungo l'asse viario della strada statale "Preneestina" (SS 155), lungo lasse viario della Palianese Sud nel tratto da "Ponti della selva" fino al Centro storico e lungo la Palianese Nord dal Centro storico fino al confine comunale, data la esistente natura di assi commerciali intercomunali, è ammissibile la destinazione d'uso per attività commerciale per tutti i fabbricati esistenti posti entro una fascia di 150 metri dal confine stradale.

3) ~~Gli interventi ammessi nelle zone D6 sono:~~

- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.
- il PUOC dovrà essere redatto in ottemperanza a quanto stabilito dalle Leggi e normative vigenti, con particolare riferimento alla L. n°122 del 24 marzo 1999 e della LR n° 33 del 18 novembre 1999.
- Nei volumi realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.
- Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

4) Prescrizioni particolari:

- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini interni sarà pari all'altezza con un

minimo di mi. 7,50.

- L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un trentesimo dell'area totale del lotto.

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale e l'inquinamento acustico. E' inoltre prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di superficie di parcheggio scoperto per la dotazione di alberatura allo stesso. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze

5) **Parametri urbanistici** – salvo quanto specificatamente stabilito per le differenti sottozone i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: Dc = 10,00 m.
- Distanza dalla strada: Ds = 10,00 m.
- Lotto minimo: Sfmin = 3000 mq
- Superficie coperta massima: Sc max = 0.35 %
- Altezza massima: H max = 7,50 m

Art. 43 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D7 terziarie e direzionali di nuovo impianto.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente direzionale.

2) **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D7, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:**

- a) uffici pubblici ed amministrativi;
- b) uffici ed attività private a carattere direzionale;
- c) Studi professionali, sedi societarie, attività di servizio;
- d) attrezzature private di uso pubblico;
- e) - pubblici esercizi e servizi commerciali;
- f) luoghi di culto;
- g) - verde pubblico, verde privato;
- h) - parcheggi;
- i) – E' consentita, oltre alle destinazioni inerenti direttamente l'attività terziaria direzionale (uffici e laboratori, depositi, centri di servizio, ecc.), anche la destinazione d'uso residenziale per una quota non superiore al 40% del volume del singolo edificio;

3) **Gli interventi ammessi nelle zone D7 sono:**

- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

- il PUOC dovrà essere redatto in ottemperanza a quanto stabilito dalle Leggi e normative vigenti.

- Nei volumi realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

~~Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.~~

4) **Prescrizioni particolari:**

- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini interni sarà pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente, con un minimo di mi. 5,50.

- L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un trentesimo dell'area totale del lotto.

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 80 di Sc.. E' inoltre prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di superficie di parcheggio scoperto per la dotazione di alberatura allo stesso. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze

5) **Parametri urbanistici** ~~– salvo quanto specificatamente stabilito per le differenti sottozone~~ i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: $D_c = 7,50 \text{ m.}$

- Distanza dalla strada: $D_s = 7,50 \text{ m.}$

- Lotto minimo: $S_{fmin} = 2000 \text{ mq}$

- Superficie coperta massima: $S_c \text{ max} = 0.55 \%$

- Altezza massima: $H \text{ max} = 11,50 \text{ m}$

Art. 44 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D8 per esercizi turistico alberghieri di recupero.

1) Sono quelle zone destinate ad attività turistico recettive, composte da immobili sorti spontaneamente in zona agricola o comunque in assenza di pianificazione urbanistica idonea. Tali zone sono caratterizzate dalla possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n.28. Le zone destinate ad attività turistico recettive di recupero sono zone parzialmente prive delle necessarie e idonee reti infrastrutturali. Le zone D8 sono

individuare con apposita simbologia sulla cartografia di piano.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D8, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) - ristoranti;
- b) - alberghi;
- c) - attività ricettive;
- d) - attrezzature private di uso pubblico destinate all'intrattenimento ed alla ricettività;
- e) - attività ricreative e del tempo libero;
- f) - pubblici esercizi e servizi commerciali;
- g) - verde pubblico, verde privato;
- h) - parcheggi;
- i) Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente l'attività turistico ricettiva, anche quelle per attività connesse l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima pari al 10% della superficie edificata od edificabile (**Se**), inoltre sono ammessi tutti i locali per l'assistenza e la ricreazione dei dipendenti, mensa, ecc..

3) Gli interventi ammessi nelle zone D8 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D), E) ~~ed F)~~.

- E' ammesso, un aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dalle Leggi e normative vigenti. Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 15% di quella preesistente *una tantum* per ogni unità immobiliare. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

b)- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

- il PUOC dovrà essere redatto in ottemperanza a quanto stabilito dalle Leggi e normative vigenti.

- Nei volumi realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

~~Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.~~

4) Prescrizioni particolari:

- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini interni sarà pari all'altezza con un minimo di mi. 10,00.

- L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una

superficie coperta che non sia superiore ad un trentesimo dell'area totale del lotto.

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto. E' inoltre prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di superficie di parcheggio scoperto per la dotazione di alberatura allo stesso. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze

5) **Parametri urbanistici** – salvo quanto specificatamente stabilito per le differenti sottozone i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: Dc = 10,00 m.
- Distanza dalla strada: Ds = 10,00 m.
- Lotto minimo: Sfmin = 3000 mq
- Superficie coperta massima: Sc max = 0.40 %
- Altezza massima: H max = 10,50 m

Art. 45 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D9 integrate per attività ricettive in aree naturalistiche e/o del tempo libero.

- 1) ~~E' la zona denominata "Parco della Selva" destinata ad attività ricettive e del tempo libero, caratterizzata da un'integrazione tra "ambiente naturalistico" ed offerta di servizi ed infrastrutture per la ricettività ed il tempo libero.~~ Le zone D9 è individuata con apposita simbologia sulla cartografia di piano.

2) **Le destinazioni d'uso ammesse nella zona D9, ~~salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona~~ sono:**

- a) – agricolo;
- b) - ristoranti;
- c) - alberghi;
- d) - attività ricettive;
- e) - attrezzature private di uso pubblico destinate all'intrattenimento ed alla ricettività;
- f) - attività ricreative e del tempo libero;
- g) spazi espositivi e sedi di musei, di circoli, di attività culturali;
- h) - residenza turistica;
- i) - verde pubblico, verde privato;
- j) - parcheggi;
- k) sono ammesse attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali;
- l) Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente l'attività turistico ricettiva, anche quelle per attività connesse, quali uffici amministrativi, l'abitazione dei custodi o dei conduttori delle varie attività, per una superficie massima pari al 10% della superficie edificata od edificabile (**Se**), inoltre sono

ammessi tutti i locali per l'assistenza e la ricreazione dei dipendenti, mensa, ecc..

3) Gli interventi ammessi nelle zone D9 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D), E) ~~ed F)~~

- E' ammesso, un aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dalle Leggi e normative vigenti. Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 10% di quella preesistente *una tantum* per ogni unità immobiliare. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

b)- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

- il PUOC dovrà essere redatto in ottemperanza a quanto stabilito dalle Leggi e normative vigenti.

- Nei volumi realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

~~Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.~~

4) Prescrizioni particolari:

- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini interni sarà pari all'altezza con un minimo di mi. 7,50.

- L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un trentesimo dell'area totale del lotto.

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto. E' inoltre prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di superficie di parcheggio scoperto per la dotazione di alberatura allo stesso. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze

- Fino all'approvazione del PUOC le zone D9 sono normate come previsto al successivo art. 47.

5) Parametri urbanistici –

a) I parametri sono definiti in sede di convenzione con l'amministrazione, e comunque non devono superare i seguenti parametri massimi:

- Distanza dai confini esterni: $D_c = 20,00$ m.

- Distanza dalla strada: Ds = 20,00 m.
- indice di edificabilità fondiaria: $I_f \text{ max} = 0,25 \frac{\text{mc}}{\text{mq}}$
- Superficie coperta massima: Sc-max = 10 %
- Altezza massima: H max = 6,50 m

CAPO VI – ZONE E: A DESTINAZIONE AGRICOLA, DI PARTICOLARE TUTELA, A BOSCO, E VINCOLATE.

Art. 46 - Zone a destinazione agricola primaria e secondaria, di particolare tutela, a bosco, e vincolate

1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, all'attività silvo-pastorale, a diversa vocazione e suscettività produttiva per indirizzarne il migliore utilizzo. Tali attività sono intese non solamente come funzione produttiva alimentare, ma anche come funzione di servizio e protezione del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico. Le zone E si dividono in sottozone e sono normate dal presente CAPO VI con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona, ai sensi del Titolo IV della LR n 38 del 1999, ed in caso di modifiche od integrazioni di quest'ultimo si prevede l'adeguamento automatico delle presenti norme da parte dell'Ufficio Tecnico direttamente o tramite apposito incarico. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/10000 ed 1/5000). Le norme del presente capo si applicano qualora più restrittive rispetto a quanto stabilito dal titolo IV della L.R. n. 38/99 e succ. mod. e integr.

2) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:

E1 - zone agricole di interesse primario.

E2 - zone agricole di interesse secondario.

E3 - zone agricole di particolare tutela del sistema idromorfologico vegetazionale.

E4 - zone a bosco.

E5 - zone agricole di particolare interesse paesistico.

3) Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi, gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati per le singole zone e sottozone. Tuttavia nelle zone agricole E1, E2 ed E3 è consentito un aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 20% di quella preesistente *una tantum* per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente Piano ed avente esclusivamente destinazione residenziale. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici. Il tutto nel rispetto delle prescrizioni di zona (distanza dai confini, dalle strade ecc). E' fatta salva la possibilità di deroga per

l'altezza massima.

4) PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE E SI APPLICANO LE LIMITAZIONI E LE PRESCRIZIONI RIPORTATE NELLA TAVOLA 9 e 9.1 DELLO STUDIO GEOMORFOLOGICO ALLEGATO AL PRESENTE PIANO, QUALORA LE STESSE RICADANO ALL'INTERNO DELLE "ZONE DI ATTENZIONE". Vedi allegato 1.

Art. 47 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone E1 agricole di interesse primario.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate all'agricoltura non interessate da particolari problematiche ambientali. Le prescrizioni di sottozona, tutelano le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E1, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) agricola
- b) ricettività agrituristica,
- c) commercializzazione di prodotti agricoli
- d) trasformazione dei prodotti agricoli
- e) residenziale; (connesse alla attività agricola secondo le norme di sottozona).
- f) parcheggi;

3) Gli interventi ammessi nelle zone E1 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D), E) ~~ed F.~~
- interventi di cui all'art. 46 comma 3) – ampliamento *una tantum*.
- Interventi per favorire ed incrementare l'attività agrituristica (I.R.L. 10.11.97, n.36)
- costruzione di serre per la produzione di culture ortofrutticole e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante (LR Lazio. 12.08.96, n.34 e LR Lazio 22.12.99 n.39)
- realizzazione di aviosuperfici e campi di volo (LR Lazio 10.11.97, n.41)

~~b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:~~

- In tali zone il PUCG si attua tramite **Piano di Utilizzazione Aziendale**, ai sensi dell'Art. 57 della LR n°38/99.

4) Prescrizioni particolari:

- All'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare, viene

istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta il permesso di costruire.

- Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di adozione del presente Piano estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi di quanto previsto per le differenti categorie relative alle Unità Aziendali Minime. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

- Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

- Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

- Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 10,00 m. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrano condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di spese autoctone.

- In sede di autorizzazione potranno essere imposte particolari sistemazioni, specie per quanto riguarda la schermatura dei manufatti e dei terrazzamenti e rilievi e in genere l'ambientazione delle opere.

- Gli annessi agricoli possono essere realizzati in accordo a quanto previsto dal Piano di utilizzazione aziendale, ai sensi dell'Art. 57 della LR n°38/99. . Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo

- E' vietata l'apertura di strade o sentieri, che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite contestualmente delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime.

- Non costituisce variante al P.U.C.G. l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

- Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 47 comma 6, e può essere derogato soltanto quando ci siano più fondi asserviti che consentano, nel complesso, di raggiungere la dimensione fisica ed economica corrispondente alla unità aziendale minima.

5) **Parametri urbanistici** – I parametri sono definiti attraverso L'individuazione della "Unità Aziendale Minima", in osservanza di quanto sancito dal comma 3 art. 52 della L.R. 38/99 e funzionali alla determinazione del lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola, salvo quanto specificatamente stabilito ai seguenti commi 6 e 7 i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: $D_c = 20,00$ m.
- Distanza dalla strada: $D_s = 20,00$ m.
- indice di edificabilità fondiaria: $I_f \max = 0,025^{mc}/mq$
- Altezza massima: $H \max = 6,50$ m

6) **"Unità Aziendale Minima" Definizioni.** Nella suddivisione del territorio agricolo comunale è possibile individuare, quali *aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata, aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni*, quattro distinte tipologie di aree:

- 1) *aree a prevalente ordinamento foraggiero e zootecnico anche a carattere intensivo;*
- 2) *aree a prevalente ordinamento cerealicolo, bieticolo, oleaginicolo, proteoleaginicolo ed altre coltivazioni industriali;*
- 3) *aree a prevalente ordinamento foraggiero e zootecnico di tipo estensivo;*
- 4) *area a prevalente copertura di piante legnose agrarie (olivicolo, viticolo, frutticolo o misto fra loro).*

- Questa suddivisione in aree omogenee del territorio agricolo comunale deriva dall'analisi delle aziende agricole che in esse sono presenti e che possono essere sostanzialmente individuate in quattro tipologie:

- 1) Aziende agricole con allevamento di bovini da latte con superfici destinate parte a cereali e parte a colture foraggere;
- 2) Aziende agricole con superfici destinate parte a cereali e parte a colture oleaginose;
- 3) Aziende agricole con indirizzo zootecnico (principalmente ovino) di tipo estensivo con superfici per lo più destinate al pascolo e a colture foraggere;
- 4) Aziende agricole con piante legnose agrarie miste in particolare olivi, noccioli e viti.

- Dall'individuazione di queste quattro tipologie aziendali, ordinarie del territorio comunale, deriva la formazione dell'unità aziendale ottimale e minima.

- In seguito all'analisi dei fattori produttivi ordinari e applicando i parametri indicati dai supposti legislativi, deriva che nelle aree caratterizzate:

- dalla **prima tipologia aziendale**, l'unità aziendale ottimale è rappresentabile

indicativamente da un'azienda costituita da almeno 8 capi bovini in lattazione, allevati in stabulazione fissa, e da non meno di 20.50 ha destinati in parte a soddisfare i fabbisogni in UF dell'allevamento con colture quali mais, erbaio, medicaio, e in parte alla coltivazione di cereali e oleaginose.

- **Da ciò deriva che l'unità aziendale minima è quella che raggiunge la dotazione minima di 4 bovini in lattazione e di 10 ha di superficie.**
- dalla **seconda tipologia aziendale**, l'unità aziendale ottimale è rappresentabile indicativamente da un'azienda di almeno 57 ha destinati alla coltivazione di cereali, oleaginose e medicaio.

L'unità aziendale minima è rappresentata da un'azienda di 28.5 ha.

- dalla **terza tipologia aziendale**, l'unità aziendale ottimale sarebbe invece rappresentata da un'azienda costituita da almeno 70 capi ovini, allevati allo stato brado o semibrado, e da non meno di 61 ha di superficie così suddivisi:

10 ha a prato-pascolo;

31 ha a cereali di cui parte della produzione viene reimpiegata per uso zootecnico;

20 ha a medicaio la cui produzione è in parte reimpiegata in azienda.

L'unità aziendale minima risulta dunque quella che raggiunge la dotazione minima di 35 capi ovini e 30.5 ha di superficie.

- dalla **quarta tipologia aziendale**, l'unità aziendale ottimale sarebbe invece rappresentata da un'azienda costituita da una superficie di almeno 12 ha destinata a colture arboree miste da frutto quali olivi, noccioli e viti.

L'unità aziendale minima è quella caratterizzata da 6 ha di superficie destinati alla colture miste suddette.

7) **"Unità Aziendale Minima" Parametri.** la pianificazione del territorio agricolo del comune in oggetto prevede la definizione dei seguenti lotti minimi di intervento residenziale:

- 1) aree con tipologia 1) (allevamento di bovini da latte) = lotto minimo pari a 10 ha, indice massimo di edificabilità a scopo residenziale pari a 0,025 mc/mq;
- 2) aree con tipologia 2) (azienda con ordinamento cerealicolo) = lotto minimo 28.5 ha, indice massimo di edificabilità a scopo residenziale pari a 0,025 mc/mq;
- 3) aree con tipologia 3) (allevamento di ovini) = lotto minimo pari a 30.5 ha, indice massimo di edificabilità a scopo residenziale pari a 0,025 mc/mq;
- 4) aree con tipologia 4) (azienda con piante legnose agrarie) = lotto minimo pari a 6 ha, indice massimo di edificabilità a scopo residenziale pari a 0,025 mc/mq.

Art. 48 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone E2 agricole di interesse secondario.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate all'agricoltura che rispetto alle zone E1 hanno qualità e potenzialità complessivamente minori, rappresentando principalmente una fonte diversificata ed integrativa sotto il profilo della occupazione e del reddito. Tali zone presentano caratteristiche di elevato frazionamento fondiario ed una propensione al degrado per prossimità dell'edificato.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E2, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) agricola
- b) ricettività agrituristica,
- c) commercializzazione di prodotti agricoli
- d) trasformazione dei prodotti agricoli
- e) residenziale; (connesse alla attività agricola secondo le norme di sottozona).
- f) parcheggi;

3) Gli interventi ammessi nelle zone E2 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D), E) ~~ed F)~~.
- interventi di cui all'art. 46 comma 3) – ampliamento *una tantum*.
- Interventi per favorire ed incrementare l'attività agrituristica (I.R.L. 10.11.97, n.36)
- costruzione di serre per la produzione di culture ortofrutticole e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante (LR Lazio. 12.08.96, n.34 e LR Lazio 22.12.99 n.39)
- Non costituisce variante al P.U.C.G. l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

~~b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:~~

- In tali zone il PUCG si attua tramite Piano di utilizzazione aziendale, ai sensi dell'Art. 57 della LR n°38/99.
- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario, di iniziativa pubblica, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

4) Prescrizioni particolari:

- All'atto del rilascio del permesso di costruire edilizia per le costruzioni da realizzare, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta Il permesso di costruire.

- Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di adozione del presente Piano estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi di quanto previsto per le differenti categorie relative alle Unità Aziendali Minime. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.
- Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.
- Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.
- Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 6,00 m. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.
- . Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrano condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.
- In sede di autorizzazione potranno essere imposte particolari sistemazioni, specie per quanto riguarda la schermatura dei manufatti e dei terrazzamenti e rilievi e in genere l'ambientazione delle opere.
- Gli annessi agricoli possono essere realizzati in accordo a quanto previsto dal Piano di utilizzazione aziendale, ai sensi dell'Art. 57 della LR n°38/99. . Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo
- Nelle sole zone soggette a PUOC gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 30 metri quadri ed un'altezza massima di 2,70 metri lineari con copertura a tetto. Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo
- Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 47 commi 6 e 7, e può essere derogato soltanto quando ci siano più fondi asserviti che consentano, nel complesso, di raggiungere la dimensione fisica ed economica corrispondente alla unità aziendale minima.

5) Parametri urbanistici –

a) I parametri sono definiti in osservanza di quanto sancito dal art. 55 della L.R. 38/99, e salvo quanto specificatamente stabilito per le differenti categorie relative alle Unità Aziendali Minime così come definite all' art. 47 commi 6 e 7, i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: Dc = 20,00 m.

- Distanza dalla strada: $D_s = 20,00 \text{ m.}$
- indice di edificabilità fondiaria: $I_f \text{ max} = 0,025 \frac{\text{mc}}{\text{mq}}$
- Altezza massima: $H \text{ max} = 6,50 \text{ m}$

b) I parametri sono definiti in osservanza di quanto sancito dal art. 56 della L.R. 38/99, nelle aree sottoposte a PUOC i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: $D_c = 10,00 \text{ m.}$
- Distanza dalla strada: $D_s = 20,00 \text{ m.}$
- Lotto minimo: $S_{fmin} = 5000 \text{ mq}$
- indice di edificabilità fondiaria: $I_f \text{ max} = 0,05 \frac{\text{mc}}{\text{mq}}$
- volume massimo edificabile: $V_e = 500 \text{ mc}$
- Altezza massima: $H \text{ max} = 6,50 \text{ m}$

Art. 49- Zone E3- Agricole di particolare tutela del sistema idromorfologico vegetazionale

Tali zone agricole, comprendono quella parte di territorio comunale collinare ad alta acclività, in cui per motivi di carattere idrogeologico ed ambientale, sono necessarie misure di particolare tutela. Data la fragilità dei versanti, e lo stato dei canali e fossi di raccolta, l'attenzione deve essere posta sugli interventi di salvaguardia e sistemazione idrogeologica delle pendenze.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E3, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) agricola
- b) ricettività agrituristica,
- c) residenziale; (connesse alla attività agricola secondo le norme di sottozona).

3) ~~Gli interventi ammessi nelle zone E3 sono:~~

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), e D).

- interventi di cui all'art. 46 comma 3) – ampliamento *una tantum*:

- In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni, gli edifici esistenti possono essere ristrutturati senza ~~sostituzione e/o aumento di volume, e senza~~ cambio di destinazione d'uso.

b)- Tramite intervento indiretto::

In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, che tali zone esplicano, occorrerà che possano essere effettuati gli interventi previsti da appositi Piani Economici di Assestamento o da specifici Piani di Intervento, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili azioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano

stesso. In assenza di detti Piani per le aree in esame dovrà essere vietato qualsiasi intervento.

I Piani, in particolare, dovranno prevedere:

- gli interventi migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica;
- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque;
- la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili con particolare riferimento:
 - a) all'allevamento zootecnico ivi compreso l'allevamento di selvatici, con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile, delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali;
 - b) alle attività turistico-ricreative con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta fruizione dell'area, sono esclusi in ogni caso impianti ricettivi e campeggi stabili;

4) **Prescrizioni particolari:**

- deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle esistenti, mediante l'uso del manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche, devono comunque essere tracciate in modo tale da non determinare ruscellamenti delle acque.
- in ogni caso gli interventi da prevedere dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature ed, in caso di movimenti di terra a materiali di copertura idonei a ripristinare il manto vegetale.
- Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrano condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.
- I lotti in zone E3 pur risultando inedificabili possono concorrere a formare, una volta asserviti, il lotto minimo rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo art. 47 commi 6 e 7.

Art. 50- Zone E4- boschive

Tali zone comprendono le parti del territorio occupate da essenze arboree, non da frutto, fatta eccezione per i castagni. Esse sono destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione e conservazione del verde boschivo.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E4, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) agricola
- b) attività silvo-pastorali,

- c) ricettività agrituristica,
- d) residenziale; ~~(connesse alla attività agricola secondo le norme di sottozona).~~

3) **Gli interventi ammessi nelle zone E4 sono::**

In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni, gli edifici esistenti in tali zone possono essere ristrutturati senza sostituzione e/o aumento di volume, e senza cambio di destinazione d'uso. In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale, che tali zone esplicano, occorrerà che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla legge n.3267/1923 ed alla L.R. 46/77 ed, in particolare, potranno essere effettuati, in deroga alle normative di P.U.C.G, gli interventi previsti da appositi Piani Economici di Assestamento, da specifici Piani di Intervento o da Piani di utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso.

In assenza di detti Piani per le aree in esame dovrà essere vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, salvo, per questi ultimi, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio Decentrato per le Foreste.

I Piani, in particolare, dovranno prevedere, oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio, anche:

- gli interventi migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica;
- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque;
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee taglia fuoco, i punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi;
- la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento:
 - a) all'allevamento zootecnico ivi compreso l'allevamento di selvatici, con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile, delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali;
 - b) alle attività turistico-ricreative con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta fruizione del bosco, esclusi in ogni caso impianti ricettivi e campeggi stabili;
 - c) alla raccolta dei prodotti del sottobosco con le indicazioni delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

4) **Prescrizioni particolari:**

- deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle esistenti, mediante l'uso del manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche.

- le piste anche occasionali per l'utilizzo del bosco devono essere contenute nello stretto indispensabile, devono essere tracciate in modo tale da non determinare ruscellamenti delle acque.
- in ogni caso gli interventi da prevedere dovranno essere in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature ed, in caso di movimenti di terra a materiali di copertura idonei a ripristinare il manto vegetale.
- anche nell'interno dei piani di utilizzazione non dovrà essere superato un indice massimo di edificabilità pari a $0,001 \frac{m^3}{mq}$ di superficie, sono escluse dal calcolo dei volumi le opere necessarie per la regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica in genere delle zone boschive.
- I lotti in zone E4 pur risultando inedificabili possono concorrere a formare, una volta asserviti, il lotto minimo rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo art. 47 commi 6 e 7.

Art. 51 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone E5 agricole di particolare interesse paesistico.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate all'agricoltura interessate da particolari qualità paesistiche. Tali zone sono parte essenziale nella definizione degli aspetti tipici del territorio comunale. La tutela di queste parti del territorio si propone la salvaguardia dello spettacolo delle bellezze panoramiche, considerate quasi come "quadri naturali". Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E5, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) agricola
- b) ricettività agrituristica,
- c) trasformazione dei prodotti agricoli

3) ~~Gli interventi ammessi nelle zone E5 sono:~~

In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni, gli edifici esistenti in tali zone possono essere ristrutturati senza sostituzione e/o aumento di volume, e senza cambio di destinazione d'uso, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In considerazione delle fondamentale valenza ambientale e paesaggistica, che tali zone esplicano, occorrerà che possano essere effettuati gli interventi previsti da specifici Piani di Intervento, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi, in cui siano previste tutte le possibili azioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso. In assenza di detti Piani per le aree in esame dovrà essere vietato qualsiasi intervento.

4) Prescrizioni particolari:

- deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione

delle esistenti, mediante l'uso del manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche, devono comunque essere tracciate in modo tale da non determinare ruscellamenti delle acque.

- in ogni caso gl'interventi da prevedere dovranno essere in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature ed, in caso di movimenti di terra a materiali di copertura idonei a ripristinare il manto vegetale.

- Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrano condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.

- E' vietata l'apertura di strade o sentieri, che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione.

- I lotti in zone E5 pur risultando inedificabili possono concorrere a formare, una volta asserviti, il lotto minimo rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo art. 47 commi 6 e 7.

CAPO VII–ZONE F: PUBBLICHE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.

Art. 52 - Zone pubbliche per servizi ed attrezzature d'uso pubblico.

1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale inedificate ovvero già interessate da pubbliche attrezzature e servizi, ed è destinata alla creazione del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico necessario ad assicurare la quantità minima ed inderogabile di standards ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

. Le zone F1 si dividono in sottozone e sono normate dal presente CAPO VII con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/10000, 1/5000 ed 1/2000).

Art. 53 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone F1 per servizi ed attrezzature.

1) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica le zone F1 sono destinate alla realizzazione delle seguenti categorie di opere:

- AP** - amministrazione e servizi pubblici.
- CC** - centri sociali e servizi di quartiere
- VP** - verde pubblico
- P** - parcheggi pubblici
- IB** - istruzione di base e dell'obbligo
- AA** - servizi ed attrezzature sanitarie ed assistenziali
- AS** -aree per attrezzature sportive
- AR** - aree per attrezzature religiose
- CM** - aree cimiteriali
- IT** - impianti tecnologici
- APN** - amministrazione e servizi pubblici di carattere sovracomunale.

2) **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone F1 sono:**

- a) attrezzature di servizio pubblico:
- b) scolastiche;
- c) sociali;
- d) sanitarie;
- e) amministrative
- f) religiose;

- g) sportive
- h) verde pubblico,
- i) verde attrezzato per il tempo libero, lo sport, il turismo;
- j) impianti pubblici e di interesse pubblico;
- k) parcheggi.

3) Gli interventi ammessi nelle zone F1 sono::

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D), E) ~~ed F).~~

~~b)- Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:~~

~~- Interventi di cui all'art. 10 comma E)~~

- L'amministrazione comunale potrà individuare volta per volta, per le attrezzature pubbliche, i comparti di attuazione nella misura e conformazione più adatta alle opere programmate, con la limitazione di non determinare, al seguito di tale individuazione, aree residue ricadenti in zona F non utilizzabili per conformazione o accessibilità.

4) Prescrizioni particolari:

- Tali aree devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata sulla cartografia, Ove necessario, è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa purché compresa fra quelle indicate al comma 2. La destinazione a verde pubblico è vincolante secondo le indicazioni di PUCG.

- Nelle aree a verde pubblico è consentita soltanto la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo e l'arredo dei parchi stessi, di fontane, mostre d'acqua e simili oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la destinazione a verde. Nelle zone servizi destinate a verde pubblico in aree boscate non è consentita la realizzazione di mostra d'acqua, né la pavimentazione di viali e sentieri. Il loro utilizzo deve conformarsi a quanto previsto all'Art. 50.

- Nelle zone destinate a parcheggio (P) è ammessa la costruzione di edifici multipiano siano essi fuori terra che interrati da utilizzarsi come autosilos. ~~E' consentito che i piani terreni di tali edifici siano utilizzati anche per ospitare attività commerciali, amministrative, di pubblici esercizi e simili.~~

~~- La realizzazione di parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese, sia esistenti che di progetto.~~

- Nelle costruzioni realizzate in tutte le zone per attrezzature e servizi possono essere ospitate anche attività accessorie, purché funzionali alla specifica destinazione prevista dal PUCG.

- Sono ammesse trasformazioni per l'adeguamento degli impianti per la categoria IT.

5) Parametri urbanistici –

I parametri urbanistici sono i seguenti:

a) per le categorie – **AP, IB, AA, AR:**

- Indice fondiario: $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$

- Superficie coperta massima: $S_{c\text{-max}} = 60 \%$

- Altezza massima: $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$

- Per quanto riguarda i parcheggi vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici nella misura prevista dall'art. 5 - 2° comma del D.M. 2.4.68 n.1444 per le destinazioni a servizi pubblici o di uso pubblico, e comunque:

- non meno di 1 mq. ogni 10 mq. di superficie coperta; per l'edilizia scolastica e per le chiese.

- non meno di 1 mq. ogni 5 mq. di superficie coperta per le altre attrezzature;

- distanza tra le fronti. vedi art. 8 delle presenti N.d A.

- E' prevista una deroga per l'altezza massima nel caso di edificazione di torri (campanarie, civiche, ecc.).

b) per le categorie – **CC, AS, IT:**

- Indice fondiario: $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

- Superficie coperta massima: $S_{c\text{-max}} = 40 \%$

- Altezza massima: $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

- Per quanto riguarda i parcheggi vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici nella misura prevista dall'art. 5 - 2° comma del D.M. 2.4.68 n.1444 per le destinazioni a servizi pubblici o di uso pubblico:

- distanza tra le fronti. vedi art. 8 delle presenti N.d A.

c) per le categorie – **VP:**

- Indice fondiario: $I_f = 0,02 \text{ mc/mq}$

- Altezza massima: $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ m}$

- Per quanto riguarda i parcheggi vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici nella misura prevista dall'art. 5 - 2° comma del D.M. 2.4.68 n.1444 per le destinazioni a servizi pubblici o di uso pubblico.

-Per quanto riguarda i parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;

- distanza tra le fronti. vedi art. 8 delle presenti N.d A.

CAPO VIII - ZONE H PRIVATE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.

Art. 54 - Zone private per servizi ed attrezzature d'uso pubblico.

1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale inedificate ovvero già interessate da attrezzature e servizi privati, ed è destinata alla integrazione del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico. Le zone H si dividono in zone e sono normate dal presente CAPO VIII con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/10000, 1/5000 ed 1/2000).

2) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche ed ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:

H1 - zone destinate a servizi privati.

H2 - zone destinate a verde privato.

3) Gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati per le singole zone e sottozone.

4) Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sono indicati per le singole zone e sottozone.

Art. 55 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone H1 private destinate a servizi ed attrezzature d'uso pubblico.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate all'insediamento di attrezzature e servizi di iniziativa privata, ma di interesse pubblico.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone H1, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) – attrezzature ed impianti sportivi;
- b) - attrezzature religiose, assistenziali e sanitarie;
- c) - attrezzature private di uso pubblico destinate all'intrattenimento ed alla ricettività;
- d) - attività ricreative e del tempo libero;
- e) - spazi espositivi e sedi di musei, di circoli, di attività culturali;
- f) - verde pubblico, verde privato;
- g) - parcheggi;
- h) - Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente l'attività di zona, anche quelle per attività connesse, quali uffici amministrativi,

l'abitazione dei custodi o dei conduttori delle varie attività, per una superficie massima pari al 20% della superficie edificata od edificabile (**Se**), inoltre sono ammessi tutti i locali per l'assistenza e la ricreazione dei dipendenti, mensa, ecc..

3) **Gli interventi ammessi nelle zone H1 sono:**

- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

- il PUOC dovrà essere redatto in ottemperanza a quanto stabilito dalle Leggi e normative vigenti.

- Nei volumi realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

~~Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.~~

4) **Prescrizioni particolari:**

- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini interni sarà pari all'altezza con un minimo di mi. 7,50.

- L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un trentesimo dell'area totale del lotto.

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto. E' inoltre prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 60 di superficie di parcheggio scoperto per la dotazione di alberatura allo stesso. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze

5) **Parametri urbanistici** – salvo quanto specificatamente stabilito per le differenti sottozone i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: Dc = 10,00 m.
- Distanza dalla strada: Ds = 10,00 m.
- Lotto minimo: Sfmin = 3000 mq
- Superficie coperta massima: Sc max = 0.40 %
- Altezza massima: H max = 10,50 m

Art. 56 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone H2 private destinate a verde d'uso pubblico.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di

territorio comunale destinate all'insediamento di verde attrezzato per il tempo libero, lo sport, il turismo; di iniziativa privata, ma di interesse pubblico.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone H2, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

- a) verde attrezzato per il tempo libero, lo sport, il turismo;
- b) - verde pubblico, verde privato;
- c) - parcheggi;
- d) - Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente l'attività di zona, anche quelle per attività connesse, quali uffici amministrativi, l'abitazione dei custodi o dei conduttori delle varie attività, per una superficie massima pari al 5% della superficie edificata od edificabile (**Se**), inoltre sono ammessi tutti i locali per l'assistenza e la ricreazione dei dipendenti, mensa, ecc..

3) ~~Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono:~~

- In tali zone il P.U.C.G. si attua mediante PUOC di iniziativa pubblica o privata, di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Il PUOC deve essere redatto per l'intero comparto edificatorio così come delimitato nelle planimetrie di P.U.C.G.

- il PUOC dovrà essere redatto in ottemperanza a quanto stabilito dalle Leggi e normative vigenti.

- Nei volumi realizzabili (**Ve**) si intendono compresi quelli degli edifici eventualmente preesistenti.

~~Le aree (**Ss**) saranno utilizzate prioritariamente per viabilità, parcheggi e verde pubblico, e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.~~

4) Prescrizioni particolari:

- Nelle aree a verde privato é consentita soltanto la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo e l'arredo dei parchi stessi, di fontane, mostre d'acqua e simili oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la destinazione a verde.

5) Parametri urbanistici – salvo quanto specificatamente stabilito per le differenti sottozone i parametri generici sono:

- Distanza dai confini esterni: $D_c = 20,00 \text{ m.}$
- Distanza dalla strada: $D_s = 20,00 \text{ m.}$
- Indice fondiario: $I_f = 0,01 \text{ }^{mc}/mq$
- Altezza massima: $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ m}$

CAPO IX- ZONE SPECIALI

Art. 57 – Zone sottoposte a speciali disposizioni per il recupero ambientale ed urbanistico – ARA ed ARU

1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale interessate da degrado ambientale e/o da degrado di infrastrutture produttive in disuso. Le zone ARA si dividono in sottozone e sono normate dal presente CAPO IX con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/10000 e 1/5000).

2) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche ed ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:

ARA - Comprende quelle zone oggetto di alterazione delle caratteristiche geomorfologiche ed ambientali (cave, discariche, ecc.) che è necessario recuperare attraverso opere di rimodellamento dei suoli, nuove piantumazioni, eventuali schermature, ecc.

ARU - Comprende quelle zone, che già interessate da impianti produttivi oggi in disuso, presentano caratteristiche di degrado e di abbandono e che è quindi necessario recuperare al fine di consentirne la riqualificazione urbanistica.

Art. 58 – Destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone ARA.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate al recupero ambientale.

2) In tali zone sono autorizzate solo quelle opere necessarie al recupero ambientale e alla ricostituzione dei profili paesaggistici, in particolare nel caso di già avvenuta cessazione dell'attività estrattiva, e salvo indicazioni diverse degli organi competenti per l'autorizzazione di sfruttamento del sottosuolo.

3) Si opererà attraverso provvedimenti di rimodellamento del suolo, interramenti e/o allontanamento di discariche, piantumazioni, formazioni di barriere verdi, con esclusione di costruzioni di murature e speroni di controscarpa, di terrazzamenti continui non attinenti all'andamento naturale dei luoghi, ecc.

4) ~~Di norma~~ è previsto, a recupero avvenuto, la destinazione agricola E2 di cui all'art. 49 delle presenti norme tecniche.

5) La sopravvenuta circostanza di una possibile utilizzazione dell'area per attrezzature o altre destinazioni di valore strategico comunale o territoriale deve essere vagliata attraverso specifiche procedure, da sottoporre ai competenti organi di controllo regionale, di valutazione di impatto ambientale.

Art. 59 – Definizione destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone ARU.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate al recupero urbanistico. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano, e riportati nel seguente elenco:

- 001 – Ex porcilaia in località Ponti della Selva
- 002 – Impianto dimesso in località Le Mole
- 003 – Ex stabilimento “Mamma Francesca” in località Amasona.

2) In tali zone le previsioni di PUCG si attuano attraverso PUOC di iniziativa pubblica teso alla bonifica ed al recupero delle stesse.

3) ~~Di norma~~ è previsto, a recupero avvenuto, la destinazione attrezzature e servizi F1 di cui all'art. 53 delle presenti norme tecniche.

Art. 60 – Zone sottoposte a speciali disposizioni per la tutela del patrimonio archeologico – ta

1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale interessate dalla presenza di rilevanti ritrovamenti archeologici. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azzonamento scala (1/10000 e 1/5000).

2) In tale zona di interesse archeologico accertato, valgono le norme edificatorie della zona E5, di cui all'art. 51 delle presenti norme tecniche , integrate con le seguenti prescrizioni specifiche:

- In tali aree gli interventi ammessi si possono realizzare a condizione che venga redatto atto d'obbligo unilaterale che preveda la disponibilità agli scavi ed alle ricerche archeologiche sull'area.
- L'ubicazione di manufatti da realizzarsi sarà condizionata dal risultato di saggi e scavi preventivi che il richiedente Il permesso di costruire dovrà effettuare sotto la supervisione e controllo della Soprintendenza stessa.
- E' prescritto il mantenimento della vegetazione di alto e medio fusto esistente sull'area. . Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrano condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.

TITOLO IV

VIABILITA', INFRASTRUTTURE, VINCOLI, RISPETTI E NORMATIVA SPECIFICA

CAPO I – VIABILITA'-

ART. 61 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1) L'art. 2 del DL 30 aprile 1992, n° 285 definisce le caratteristiche per la classificazione dei seguenti tipi di strade:

A – Autostrade;

B – Strade extraurbane principali;

C – Strade extraurbane secondarie;

D – Strade urbane di scorrimento;

E – Strade urbane di quartiere;

F – Strade locali.

Le tavole di PUCG individuano le strade secondo la classificazione sopra descritta.

2) I PUOC, redatti in base alle presenti norme, devono prevedere strade con le seguenti dimensioni minime:

a) Per aree residenziali: m. 10,00 compreso marciapiedi;

b) Per aree commerciali e turistiche: m. 12,00 compreso marciapiedi;

c) Per aree produttive: m. 15,00 compreso marciapiedi.

3) I marciapiedi devono avere dimensioni proporzionate in base alla larghezza stradale, di seguito riportate:

a) Strade con larghezza di m. 10,00: marciapiede non inferiore a m. 1,50

b) Strade con larghezza di m. 12,00: marciapiede non inferiore a m. 1,70

c) Strade con larghezza di m. 15,00: marciapiede non inferiore a m. 2,00

4) Le strade previste dai piani attuativi non devono superare la pendenza del 10%.

5) Nelle aree di rispetto della viabilità è vietata la posa di qualsiasi tipo di manufatto, di cartelloni ed insegne pubblicitarie.

ART. 62 – FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ

1) Riguardano le aree poste all'esterno del confine stradale, fuori dai centri edificati, sottoposte alle limitazioni di cui all'art. 4 del DL 495/92.

2) Fuori dai centri abitati, in base al tipo di strada si devono rispettare le seguenti distanze:

- A – Autostrade; m. 60,00
- B – Strade extraurbane principali; m. 40,00
- C – Strade extraurbane secondarie; m. 30,00
- D – Strade locali extraurbane; m. 20,00
- E – Strade vicinali; m. 10,00

3) All'interno dei centri abitati, in base al tipo di strada si devono rispettare le seguenti distanze:

- A – Autostrade; m. 30,00
- B – Strade extraurbane principali; m. 20,00
- C – Strade extraurbane secondarie; m. 10,00
- D – Strade locali extraurbane, vale quanto disposto all'Art. 8 delle presenti norme, salvo più restrittive prescrizioni di zona e/o di sottozona;
- E – Strade vicinali, vale quanto disposto all'Art. 8 delle presenti norme, salvo più restrittive prescrizioni di zona e/o di sottozona.

4) 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 199 n.147).

5) 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 ed integrazioni.

CAPO II- INFRASTRUTTURE

Art. 63- ZONE DI PERTINENZA DELLE FERROVIE DELLO STATO

1) Il vincolo relativo al rispetto delle linee ferroviarie riguarda il tracciato posto lungo le aree ferroviarie, entro e fuori i centri abitati, è stabilito dal DPR 11 luglio 1980, n° 753.

2) In tali aree, profonde mt. 30,00 dal limite della più vicina rotaia, è vietata ogni attività edilizia, anche di carattere provvisorio, senza la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente Ferrovie dello Stato.

3) In tali zone è ammessa la sola costruzione degli edifici e degli impianti connessi all'esercizio ferroviario.

4) Non è ammessa la costruzione di edifici per uso residenziale, fatte eccezione soltanto per gli alloggi del personale di cui è necessaria la presenza continua lungo la linea ferroviaria.

Art. 64- ZONA DI PERTINENZA DELLA VIABILITÀ AUTOSTRADALE.

1) Tale zona è destinata esclusivamente ad accogliere la viabilità Autostradale ed i servizi ad essa direttamente connessi, con le specifiche limitazioni d'uso e d'accesso.

2) Sono ammesse opere di ampliamento delle strutture e dei viadotti.

3) La realizzazione di manufatti edilizi di servizio è subordinata al rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale.

4) In caso di ampliamento o di modifica dei tracciati viari attuali andranno svolti i necessari accertamenti, con la supervisione degli uffici della competente sovrintendenza ai beni archeologici, per la individuazione di eventuali reperti o tracciati viali antichi.

CAPO III - VINCOLI- E RISPETTI

Art. 65- VINCOLI - SOVRAPPOSIZIONE DELLE NORME.

1) Indipendentemente dalle destinazioni di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai vincoli seguenti.

2) I vincoli si intendono sovrapposti alle prescrizioni di zona e di sottozona e di norma anche se istituiscono una limitazione al fabbricabilità di un area, in termini di possibile localizzazione dell'edificato, non ne inibiscono la potenzialità edificatoria, fissata dalle norme della zona e dallo specifico indice

Art. 66- CIMITERIALE.

Il vincolo cimiteriale: è stabilito dall'art. 338 del TU. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.1265, così come modificato dall'art. 28 della legge 1.8.02, n. 166, che fissa un raggio di inedificabilità dai manufatti cimiteriali. Tale limite è riportato nella cartografia di Piano.

E' vietato costruire entro il raggio di 200 m. dal perimetro dell'impianto cimiteriale esistente in fatto. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5.8.1978, n. 457.

Art. 67- ZONE UMIDE.

1) Le zone umide, tali dichiarate ai sensi della Convenzione di Ramsar, sono oggetto

di tutela integrale. In esse è fatto divieto di qualunque tipo di costruzione e di qualsiasi altro intervento, fatta esclusione di quelli diretti ad assicurare il mantenimento dello stato dei luoghi, dell'equilibrio ambientale e di quelli diretti alla protezione della fauna e della flora.

2) Sono soggette alla medesima tutela di cui al comma precedente, le zone umide che siano individuate come tali all'interno del piano territoriale paesistico ovvero che tali siano dichiarate per atto dell'autorità pubblica competente, ivi comprese quella preposta alla normale disciplina del territorio (Comuni, Province, Regioni).

Art. 68- ACQUE PUBBLICHE.

1) In tutto il territorio comunale deve essere accuratamente garantita la tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica nonché delle loro affluenze (torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.. ~.) da ogni effetto nocivo meccanico e chimico - batteriologico, tali corsi d'Acqua sono quelli iscritti agli elenchi del R.D. n 1775 del 1933 così come riportati nelle Delibere della Giunta Regionale n° 211 e n° 861 del 2002.

2) E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua esistenti anzi definiti, , salvo che per protezione della pubblica incolumità e per deroga su parere dell'Amministrazione Provinciale competente.

3) Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua dovranno essere realizzate dagli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico o da privati, da questi Enti debitamente autorizzati. Allo stesso regime sono sottoposti gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, di restauro e di consolidamento.

4) Nel caso in cui per eventi calamitosi eccezionali o per la presenza di rischi di esondazione si siano dovute eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica (interessanti, ove occorra, l'intera asta dei corsi d'acqua) i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso, al momento dell'inizio delle opere, all'autorità preposta alla tutela del vincolo ambientale ed a presentare un progetto dimostrante l'avvenuta definitiva sistemazione dei luoghi.

5) In tutto il territorio Comunale gli spazi antistanti gli argini debbono essere mantenuti integri ed inedificati per una profondità di almeno ml.50 per parte.

6) In queste fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente lungo i corsi d'acqua; salvo deroghe dipendenti da esigenze tecniche; concesse dal Comune su parere dell'Amministrazione Provinciale., che comunque dovranno essere eseguite osservando particolari accorgimenti di sistemazione paesaggistica. In ogni caso la sistemazione paesaggistica delle sponde deve essere assicurata con opportuni rimodellamenti e con piantagioni riparie idonee rispetto alla regimentazione dei deflussi ed alla realizzazione di unità ambientali omogenee.

7) Sono ammesse le opere strettamente necessarie ai fini della utilizzazione produttiva delle acque.

8) Sono consentiti interventi di restauro e conservazione degli edifici esistenti.

Art. 69- PROTEZIONE DELLE SORGENTI.

1) Sono tutelate tutte le sorgenti salvo deroghe sancite dalle Autorità competenti.

2) Nelle aree comprese entro ml.50 dal punto di sorgente non sono consentite, nuove costruzioni, trasformazioni della morfologia dei luoghi, usi urbani; salvo le opere inerenti all'utilizzazione ed al mantenimento della sorgente.

3) Nelle aree comprese entro ml.200 dal punto di sorgente sono consentite costruzioni, ma dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici che garantiscano l'assenza di rischio di inquinamento diretto o indiretto della sorgente e la non alterazione geomorfologica.

4) Nelle aree indicate nelle indagini idrogeologiche e geomorfologiche come aree di fragilità e rischio per la salvaguardia di sorgenti, falde e zone di subalveo è fatto divieto di apertura di nuovi pozzi di emungimento di falda e di utilizzo di pozzi neri ancorché esistenti, di dispersione di liquami e concimi chimici, di creazione di discariche salvo i casi in cui uno specifico progetto di intervento dimostri attraverso idonei accorgimenti tecnici la possibilità di mantenere una minore distanza dalla fonte.

Art. 70 - VINCOLI SU AREE DI PERTINENZA DEI BENI STORICO-ARCHEOLOGICI - LEGGE 1089/39.

1) Per tali aree il rilascio del permesso di costruire, è condizionato alla redazione di atto d'obbligo unilaterale, con il quale i proprietari si impegnano ad assentire agli scavi ed alle ricerche archeologiche nei propri lotti e all'ottenimento del nullaosta da parte della competente Soprintendenza.

2) L'ubicazione di manufatti da realizzarsi sarà condizionata dal risultato di saggi e scavi preventivi che il richiedente il permesso di costruire dovrà effettuare sotto la supervisione e controllo della Soprintendenza competente, la quale in rapporto alle caratteristiche dei beni emergenti ed ai programmi di scavo, potrà predisporre progetti di assetto e fruizione pubblica delle aree, interessando anche aree adiacenti per la realizzazione di spazi di rispetto e per la creazione di organici complessi o parchi archeologico-monumentali.

3) Per le aree di cui sopra verranno inoltre recepite le indicazioni, direttive, indirizzi, espressi dal Ministero per i Beni Culturali e dai suoi uffici periferici per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi, nonché le disposizioni per la sorveglianza dei lavori.

4) Di norma le aree di cui ai punti precedenti dovranno essere vincolate al mantenimento delle attuali colture e dei caratteri agricoli con assoluta esclusione delle arature profonde, della messa a dimora di alberature e di impianti verdi a radici diffuse e profonde, della installazione di elementi che prevedano qualsiasi genere di scavo o perforazione anche di modesta entità (pali elettrici, telefonici, montanti per recinzioni, ecc.).

5) Per le aree così vincolate, ricadenti in zone B,C,D,F, H la realizzazione delle opere è permessa - ove non esistano ulteriori vincoli - subordinatamente al rilascio, da parte dell'Ufficio del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali competente, di specifico nullaosta.

6) Vincolo monumentale ai sensi della L.1089/1939 Sono vincolati alcuni edifici interni alla cinta muraria: l'immobile denominato "Casetta del Rinascimento" e Palazzo Colonna; all'esterno del centro storico risultano vincolati: il terreno individuato dal foglio 21 part. 15, ed il "Cimitero Cristiano" in località Colle S.Quirico.

Art. 71- AREE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO

1) Il presente P.U.C.G. individua, nella Tavola 02-4 e nel successivo elenco, le aree di rispetto archeologico in base alla documentazione acquisita dai dati disponibili presso la competente Soprintendenza e dallo studio diretto del territorio nonché individuate nel parere espresso dalla stessa. Sono quelle aree o quelle fasce distribuite lungo la viabilità storica nelle quali si determina un'alta probabilità di ritrovamento di reperti e manufatti. La normativa riguardante la tutela di questa probabilità non inibisce la ordinaria conduzione dei terreni agricoli e la relativa normativa di sottozona.

2) L'edificazione in tali aree è subordinata ad una comunicazione, alla competente Soprintendenza, riguardante l'inizio dei lavori, la localizzazione delle opere o delle sistemazioni da realizzare e la loro consistenza.

3) Detta Soprintendenza potrà prescrivere, qualora si riscontrino testimonianze oggettive di possibili presenze di reperti nel sottosuolo, sondaggi, limitatamente al sedime degli interventi per accertare la presenza di tali reperti. In caso di ritrovamento la Soprintendenza, a mezzo di apposizione di specifico vincolo, prescrive le misure di tutela dei ritrovamenti.

La indicazione delle aree di perimetrazione delle presenze archeologiche nel comune di Paliano (FR) (Legge 431/85, art. 1, lettera m) andrà integrata alla luce del citato parere.

A

A1 Castello di Zancati: Sotto le mura medioevali, all'estremità SE, blocchi in opera bugnata. Sistema di cunicoli romani pertinenti ad una probabile villa nella zona.

A3 Castello di Zancati: Circa km 1,300 a monte. Presenza di lastroni di tufo. Notizie di rinvenimento di vasi dipinti a figure. Visibile sul terreno un'area di frammenti di impasto e tegole arcaiche.

A4 Casale S.Procolo: (Propr. Pizzirani) Frammenti di marmo, blocchi di tufo. Nell'area circostante, ceramica imperiale. Ipotizzabile villa di notevoli dimensioni.

A5 Zona Zancati-S. Procolo: Da quota 269 I.G.M. verso la strada in direzione SW, presenza di villa attestata da resti di mosaico, frammenti di vetro; ceramica a vernice nera; materiale fittile vario che arriva dal II sec. d.c.

A10-11-12-13. Forse si tratta di un unico complesso. Visibili resti di cisterna, blocchi di tufo, tegole e frammenti di marmo.

A14 Chiesettarupestre Madonna di Zancati. Ambiente scavato nel tufo. Sopra a quota 213 I.G.M. materiale arcaico.

A15 Taglia viaria nel tufo. Ceramica comune tegole.

A16 Presenza di blocchi di tufo ; opus signinum e blocchi di cementizio. Ceramica a vernice nera e sigillata italica attestano la presenza di una villa romana.

B

B6 Loc. Fontanile delle Murate: Tracce di cava di tufo. Cunicolo romano a volta agivale. Blocchi riutilizzati tegole, anfore. Forse il materiale proviene da sopra (quota 269 I.G.M.)

B7 Colle Granturco: Nel giardino della villa, materiale archeologico da praeneste. Inoltre frammenti di tegole e due filari di blocchi squadri.

B8 A quota 233 I.G.M. resti di probabile villa. Visibili nuclei di cementizio appartenenti ad una cisterna ora distrutta. Visibili blocchi di tufo e resti di ceramica sigillata Italica.

B9 Resti di due terrazzamenti in opera cementizia. Blocchi sparsi.

B17 Presenza di blocchi di tufo e nuclei in cementizio. Ceramica sigillata a vernice nera, attestano la presenza di una villa.

B18 Loc. Cataletto : blocchi di tufo. Tessere di mosaico bianco e nero, doli, tegole, attestano l'esistenza di una villa.

B42-43 Tombe a cappuccina distrutte dai lavori agricoli. Tracce di cava. Villa con tracce del criptoportico. Attestate anche fasi tarde.

B44-45-46 Colle Granturco: Attesta una enorme villa formata da almeno 3 nuclei (o forse tre ville distante). Grande area di materiale Fittile.

C

C19 Mola dei Piscoli: Castello medievale con riutilizzazione di materiale antico (tegole, laterizi, marmi). Sul terreno all'interno del castello, tegole e scarsa ceramica in superficie. Ipotizzabile villa romana.

C20 Loc. Colle Rampo: Presenza di blocchi di tufo, tessere di mosaico bianco-nero, nuclei di opera cementizia, ceramica comune, ceramica a vernice nera e sigillata italica. Ipotizzabile villa.

C21 Loc. Casa Cingiarelli: Presenza di villa terrazzata in opera quadrata, blocchi di tufo, ceramica di età imperiale. Distruzione ad opera dei lavori agricoli.

C22 Ponte Valleranno: Mola medievale. Tracce di canalizzazione di età tardo-romana o medievale.

C23 Loc. Polledera: Vicino al fosso del Ceraso tracce emergenti di muratura pertinenti ad una villa.

C24 Loc. Polledera: villa attestata da blocchi di tufo, tegole. Frammenti di marmo bianco, forse pertinenti ad un sarcofago.

C25 Loc. Fontana: Quota I.G.M. 240 Blocchi di colonne in peperino; cunicolo a volta ogivale, opera cementizia, tegole. Villa con fase tarda.

C26 Loc. Mura S. Paolo: Cisterna con cunicoli lungo il colle, rovinata e semidistrutta dalle arature profonde.

C38 Poggio Romano: Tagliata viaria e sul cocuzzolo ceramica arcaica e alto repubblicana.

C39-40-41 Colle della Mola: Villa testimoniata da più nuclei di materiali che si rinvergono sul area assai vasta.

C48-49 Villa e tombe a cappuccina in relazione alla villa.

C50 Tenuta Ruffo: ara marmorea utilizzata come fontana. Dalla Selva provengono frammenti di sarcofagi di cui uno a vasca e un altro di porfido. Villa romana di epoca tardo repubblicana con struttura a blocchi di tufo.

C51 Colle Rampo: Materiale litico e ceramico attribuibile al neolitico.

D

D27 Loc. La Bufala: Villa , blocchi di tufo, frammenti di tegole e ceramica varia.

D28 Loc. La Bufala: Villa attestata da nuclei cementiti, tegole, ceramica sparsa.

D31 Stazione di Paliano: Ceramica varia e resti di villa di età repubblicana.

D32 Stazione di Paliano: Scheggioni di tufo, tegole, ceramica comune. Presenza di villa.

D33 Lungo la prenestina: villa antica attestata da blocchi e vasta area di frammenti fitili e laterizi.

D34 colle S. Giovenale: Lungo la prenestina villa con numerose fasi dall'età repubblicana a quella tardo - antica.

D35 Ponte Orsino: Ponte con basamento romano con restauri medievali.

E

E29 Colle S. Quirico: Enorme villa terrazzata. Varietà di marmi, frammenti di mosaico, numerosa ceramica anche tarda. Delle strutture resta visibile un tratto in opera reticolata e vittata. Fistole, plumbe, suspensurae.

E30 Colle S. Quirico: Catacomba. Cimitero cristiano del IV e V sec. (Vincolo art. 5 legge 20/06/1909 n. 364 D. M. 06/11/1929)

F

F2 Strada S. Procolo : rinvenimento di sarcofago e anfore.

G

G52 Tombe a cappuccina.

G53 Tombe a cappuccina.

G54 Colle dei Frati: Villa rustica, Mattoni a quarto di cerchio, blocchi squadriati.

G55-56 Mola S. Maria: Abitato e tomba a inumazione a forno periodo eneolitico, materiali fittili.

H

H57 Colle carnevali: villa rustica, materiali fittili.

H47 Casa Romagnoli: villa attestata da una vasta area di frammenti fittili. Strutture interate.

H36 S. Sebastiano: sul lato opposto della strada costruzione moderna inglobante tratto di muro in opera quadrata. Frammenti di roccie di colonna. Nucleo iniziale di Paliano.

Art. 72 - TRACCIATI VIARI DI INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE

1) Lungo i confini delle zone di rispetto dei tracciati di viabilità di interesse storico-ambientale si prevede il ripristino, la integrazione ovvero la nuova messa a dimora di filari di alberi, secondo le essenze tradizionali della zona: preferenzialmente querce. Tali alberature poste ad una distanza fra loro di otto/dieci metri a seconda delle essenze, sono previste su suolo pubblico e privato.

2) L'Amministrazione Comunale, autorizzata dagli altri Enti competenti dovrà predisporre appositi piani di piantumazione lungo i confini anzidetti, provvedendo direttamente per le aree di proprietà pubblica. I privati dovranno provvedere a mettere a dimora le dette piantumazioni nel limite del lotto di loro proprietà a confine con la zona di rispetto.

3) E' fatto divieto di erigere manufatti di qualsiasi tipo che danneggino la visuale panoramica (cartelli pubblicitari, recinzioni opache, depositi all'aria aperta, ecc.).

Art. 73 – AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

1) Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute dai Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27;

- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
 - f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.
- 2) Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 176 del 1927.
- 3) Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della legge n.1766 del 16.06.1927.
- 4) Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di permesso di costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n.1 del 03.01.1986.
- 5) Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 6) Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della Legge n.1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della legge regionale n.1 del 03.01.1986.
- 7) Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.U.C.G. che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.
- 8) Rientrano tra gli oggetti di cui alla lettera h dell'art. della legge 8.8.1985 n.43 i e sono soggette alle norme del Piano Territoriale Paesistico:
- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico o di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una frazione anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;
 - b) le terre possedute dal Comune e frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

- c) le terre possedute a qualunque titolo da Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti, di cui ai precedenti numeri, a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16.6.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della stessa legge n. 1766/27;
- e) le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione di cui agli artt.5 e segg. della legge 1766/27.

9) Ai fini del vincolo, le aree di proprietà collettiva sono identificate sulla base delle risultanze delle verifiche demianiali depositate presso l'Archivio del Commissariato di Roma e dell'Ufficio Ann.vo Usi Civici Regionale ritualmente pubblicate, dei provvedimenti di assegnazione a categorie commissariali o regionali, degli accertamenti recepiti in sentenze passate in giudicato o depositati in procedimenti in corso di riconoscimento dei diritti delle popolazioni, oppure, in mancanza, alla luce della cartografia regionale o dei dati emergenti dalla storia catastale dei terreni, degli Statuti e regolamenti locali e dai ruoli dei canoni eventualmente riscossi.

10) Le terre private gravate da uso civico sono identificate sulla base delle decisioni passate in giudicato e degli accertamenti peritali depositati presso il Commissariato competente e presso l'Ufficio Amministrativo Regionale, o, in mancanza, alla luce delle dichiarazioni di cui all'art.3 legge n.1766/27 ed all'art. i R.D. 28 febbraio 1928 n.332, annotate nell'apposito registro esistente presso i suddetti organi, di cui all'art. 5 R.D. n.332/28, oppure, per i terreni con uso in esercizio alla data di entrata in vigore della legge n. 1766/27, non oggetto di dichiarazione, dagli statuti e regolamenti locali.

11) Per le terre oggetto di controversie, le fonti di cui ai precedenti comma cessano di avere efficacia col passaggio in giudicato della decisione negativa.

12) La tutela di cui alle presenti norme ha la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

13) L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ex art.4 legge 1766/27, deve in ogni caso svolgersi con modalità non incompatibili con le norme generali e particolari per singole zone stabilite nel presente piano.

14) Quando l'esercizio di taluno degli usi consentiti (ad esempio legnatico,

cavapietre, pastorizia, pascolo, pesca, caccia, ecc.) risulti del tutto incompatibile con i divieti posti per tutela ambientale, l'esercizio medesimo è condizionato, sulla domanda degli Enti od utenti interessati, all'adozione dei provvedimenti della competente autorità regionale che trasferiscano gli usi su territori che consentono con pari agevolezza od altrimenti garantiscano utilità equivalenti.

15) L'uso civico che attenga ad attività estrattive, anche se compatibile sarà comunque sottoposto a procedura di valutazione di impatto ambientale; le concessioni demaniali sulle terre civiche aventi il medesimo oggetto e conseguenti a mutamento di destinazione, debitamente autorizzate ex art. 12 legge 1766/27, saranno comunque consentite solo se in grado di garantire, mediante idoneo piano con le necessarie valenze ambientali, l'integrale recupero del demanio all'uso collettivo, e sempre subordinatamente alla destinazione del corrispettivo del permesso di costruire o dell'attività dei concessionari per il potenziamento del godimento collettivo sul restante territorio.

16) Gli usi civici di caccia e pesca sono consentiti nelle zone altrimenti protette con i limiti previsti dalla normativa generale o particolare applicabile alla zona.

17) Gli altri usi civici nelle zone altrimenti protette saranno esercitati con i limiti stabiliti per le singole zone nel presente piano, con conseguente conforme modifica dei regolamenti vigenti.

18) Nei terreni di proprietà collettiva o privati gravata da usi civici non altrimenti tutelati ai fini paesaggistici da norme più restrittive del presente piano, è normalmente esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale, salvo che ragioni di interesse della popolazione non consentano, in armonia con la disposizione dell'art. 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 1986 n. 1, tale diversa destinazione.

19) In tali casi, l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere comunque sottoposto alla procedura V.I.A. e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'Ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art. 12 legge n. 1766/27.

20) Potranno sui medesimi terreni, essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione regionale a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, che non sia arrecato danno all'aspetto esteriore delle località, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, previa sottoposizione alla procedura V.I.A. Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:

- a) vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boschive nel presente piano;
- b) venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato all'Agricoltura e

Foreste e dall'Assessorato alla tutela ambientale;

- c) vengano rispettati criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole del presente piano;
- d) venga evitato il frazionamento fondiario, privilegiando la concessione demaniale dei beni a cooperative di utenti in grado di garantire l'attuazione del piano di cui al punto sub a), e/o promuovendo la formazione di consorzi di utenti che comunque garantiscano l'accorpamento fondiario.

21) La Giunta Regionale non procederà a trasformazioni in enfiteusi perpetua, a quotizzazioni o all'intesa di cui all'art.66 del D.P.R. n.616/77 per legittimazioni quando, a seguito di detti procedimenti si verifichi un successivo frazionamento fondiario e non venga predisposto e accettato dagli utenti o beneficiari dei provvedimenti un piano di uso complessivo del territorio, che dovrà essere sottoposto, per l'approvazione, agli Assessori all'agricoltura e alla tutela ambientale.

Art. 74- VINCOLI DI RISPETTO DEL NASTRO STRADALE.

1) Nelle fasce di rispetto, come definite all'art.62 delle presenti norme tecniche, è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, se non previste dal presente P.U.C.G. o nei piani particolareggiati;

Art.75 - DEPOSITI DI SCORIE E ROTTAMI

1) I depositi all'aperto di rottami di veicoli e materiali vari possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente all'interno delle zone industriali e Artigianali. I depositi stessi devono essere schermati a mezzo di siepi e filari di alberi in modo da ridurre la visibilità.

CAPO IV - NORMATIVA SPECIFICA -

Art. 76 - NORME RIGUARDANTI L'ACCESSIBILITÀ, VISITABILITÀ ED ADATTABILITÀ DELLE ATTREZZATURE E STRUTTURE EDILIZIE

1) ~~Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, nell'elaborazione degli strumenti attuativi del P.U.C.G., nella progettazione di opere o di edifici e nella ristrutturazione degli esistenti devono essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente, oltreché quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n. 72/75, riguardanti l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.~~

2) ~~In particolare per quanto riguarda le opere e gli edifici pubblici, vanno rispettate le prescrizioni di cui alla legge 30.3.71 n. 118 art. 27, 28, al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 e alla legge 28.2.86 n. 41 art. 32 e alla legge 9.1.89 n. 13 e al relativo D.M. LL.PP., del 14.6.89 n. 236 alla legge 104/92 ed al P.R. 503/96. La progettazione e la realizzazione di opere relative all'esecuzione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici attuativi, sono eseguite in conformità della normativa vigente ed alle prescrizioni tecniche per l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche (L. 118/71, L. 41/86, D.P.R. 503/96, L. 13/89, D.M. LL.PP. 236/89, L. 104/92)~~

Art. 77 - PRESCRIZIONI AI SENSI DELLA L. 64/74

1) Per la realizzazione delle previsioni di Piano, in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione – PUOC - ed in fase esecutiva, si dovrà procedere all'esecuzione di più dettagliate indagini allo scopo di accertare in modo più puntuale la rispondenza delle caratteristiche litogeologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti di esauriente documentazione il rischio legato alla geomorfologia. Gli strumenti urbanistici attuativi, corredati di tali indagini, dovranno essere trasmessi alle autorità Regionali competenti prima della loro adozione, per ottenere il prescritto parere ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74.

2) In sede esecutiva, la realizzazione di ciascun edificio dovrà essere preceduta da accurati accertamenti geognostici e geotecnici tesi ad individuare eventuali cause di instabilità e tipo e dimensionamento delle opere fondali. Per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi

3) La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e relative circolari applicative:

-Decreto Ministero LL.PP. Il marzo 88 (supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 127 del 1~ giugno 1988) "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle

rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e Circolare Ministero LL.PP. 24.9.88, n. 30483 - "Istruzioni/riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce:::";

-Decreto Ministero LL.PP. 12 febbraio 1982 (G.U. 26.2.1982, n. 52) "Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" e Circolare Ministero LL.PP. 24.5.1982, n. 22631; e per quanto applicabili:

Decreto Ministero dei LL.PP. 14 febbraio 1992 (Supplemento ord. G.U. 18.8.1992, n. 65) "Norme tecniche per le strutture metalliche";

Decreto Ministero LL.PP. 20 novembre 1987 (Supplemento ord. G.U. 5.12.1987, n. 285) "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento".

TABELLE