



COMUNE DI PROCENO

Provincia di Viterbo

COMUNE DI PROCENO
Provincia di Viterbo

Piano urbanistico comunale generale adottato con
deliberazione del Consiglio comunale n° 19 del 23
giugno 2007

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Pier Luigi Leoni



OGGETTO:

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

TAVOLA

N

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

File: Proceno PRG.dwg

Software: Autodesk Map 3D 2006 S.N. 343-66081204

DATA: 27 ottobre 2005

UFFICIO TECNICO COMUNALE:



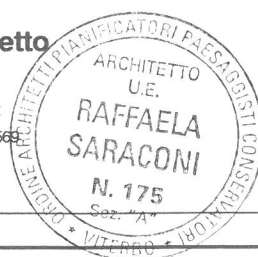
PROGETTISTA:

Raffaela SARACONI architetto

via delle Mura n° 66 - 01018 VALENTANO (VT) -

TL/FAX 0761319241 E-mail rsaraconi@libero.it

C.F. SRC RFL 53E43 L569G P. IVA 00792130563



COMUNE DI PROCENO

Provincia di Viterbo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (P.U.C.G.)

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

- Tutto il territorio del Comune di PROCENO è disciplinato dal PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE ai sensi della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle vigenti leggi, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti Comunali per quanto non in contrasto con le Norme sopra richiamate.

Art. 2.

- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE, anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla Legge n° 1902 del 03.11.1952 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le norme particolari, i vincoli e le prescrizioni riguardanti singole zone o determinate destinazioni risultanti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalle Tavole del Piano Urbanistico Comunale Generale, prevalgono sulla normativa generale, qualora più restrittive.

In caso di eventuale diversità fra tavole a scale diverse allegate al PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE, prevale la tavola a scala più dettagliata.

Le Norme e gli elaborati grafici del P.U.C.G. prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi Norma del Regolamento Edilizio, del regolamento di igiene o di altri regolamenti comunali.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"**Art. 3.**

- I poteri di deroga al PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE e al Regolamento Edilizio possono essere esercitati nei casi e nel rispetto della Procedura di cui all'art.14 dei D.P.R. 06.06.2001 n.380.

Ogni deroga dovrà pertanto essere proceduta da una Deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 29.10.1999 n° 480, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina delle attività edilizia e tale facoltà sarà limitata ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 4.

- Ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, prevista dal P.U.C.G. partecipa agli oneri ad essa relativi ed è subordinata al permesso di costruire rilasciato dal Responsabile del procedimento secondo le vigenti disposizioni di legge.

Le previsioni del P.U.C.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria previste nel successivo art. 8, salvo che i richiedenti delle trasformazioni si impegnino, con apposito atto d'obbligo, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni del Comune, fornendo adeguata garanzia reale o polizza fidejussoria.

Art. 5.

- Relativamente alla situazione geologica del territorio si fa riferimento alle carte: 1) "Usufribilità del Territorio" e 2) "Idoneità Territoriale".

Si riporta in allegato la relazione relativa alle tavole sopra citate.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Art. 6.

Indici Urbanisitici

Al momento della redazione degli strumenti attuativi di esecuzione del P.U.G.C. devono essere osservate le prescrizioni del D.M. 1444 del 02/04/1968 relative agli standards.

1. Superficie territoriale: St

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione dei P.U.C.G., ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e di quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale superficie sono comprese :

- le aree e gli spazi già di uso pubblico
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.U.C.G. , escluse quelle della viabilità prevista dal P.U.C.G.

2. Superficie fondiaria: Sf

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade, aree e/o spazi pubblici o spazi destinati al pubblico transito. Essa pertanto, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme in ordine alle singole sottozone, risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

3. Indice di utilizzazione territoriale : $Ut = Su/St$.

E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione dei P.U.C.G. è subordinata alla formazione dei PUOC .

4. Indice di fabbricabilità territoriale: $It = Vc/St$.

E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

L'indice di fabbricabilità territoriale (Ut) determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione dei P.U.C.G. è subordinata alla formazione dei PUOC.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

5.Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = S_u / S_f$.

E' la massima superficie utile (S_u), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f).

L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUOC approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica la superficie utile che è costruibile su ciascun lotto.

6.Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = V_c / S_f$

E' il volume massimo (V_c), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f). Nel caso di edificazione successiva al PUOC, i valori totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

7.Capacità insediativa: C_i

Esprime il numero virtuale dei nuovi abitanti e/o addetti insediabili allo scopo di determinare le superfici a standards pubblico. La capacità insediativa si calcola tenendo conto dei seguenti parametri in funzione del tipo di insediamento:

- residenze permanenti: 100 mc x ab, oltre al volume per servizi
- residenze turistiche: 100 mc x ab, oltre al volume per servizi

8.Superficie per Opere di Urbanizzazione Primaria : S_{op}

Comprende le aree destinate dal P.U.C.G. alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

9.Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria : S_{os}

Comprende le aree destinate dal P.U.C.G. alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E' pertanto la superficie minima delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, da reperirsi all'interno dell'area interessata dai PUOC.

Espressa in m^2 per abitante è stabilita nei limiti degli standards del D.M. 02/04/68 n° 1444.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Nel caso di apertura di nuove strade e salvo le maggiori dimensioni indicate negli strumenti attuativi, le sedi stradali non potranno avere sezioni inferiori a 8,50 m nelle zone residenziali e a 10,50 m nelle zone artigianali, commerciali ecc.

Art. 7.***Altezze, Volume, superficie coperta*****-Altezze dei fabbricati**

L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze dei fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media dei marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta,
- per la linea di copertura dei fabbricati delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso; per la linea di copertura dei fabbricati delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35% l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale l'altezza di fronte si misura alla media tra il prospetto e le falde stesse. Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35% le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici. Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsi degli ascensori e le canne fumarie.

- Superficie coperta

Esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa,

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"**- Volume**

Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote del calpestio di pavimenti o del solaio di copertura. Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate. Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile. Sono invece esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

- a) il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a m. 2,20.

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35% devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alla linea di intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato. Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%.

Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea di intersezione teorica delle due falde. Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. La illuminazione e/o aerazione dei sottotetti, deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera) comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

- b) I volumi tecnici.

- c) I portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

- d) I porticati (o pilotis) diversi da quelli di cui al punto d) , sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente. I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo dei volume sola per la parte eccedente la misura detta.
- e) Le pensiline , i balconi , i parapetti , le parti ornamentali e funzionali quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno.

Costruzioni accessorie

Costituisce costruzione accessoria quella che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio o ad altra attività; essa non può risultare superiore a quella principale di cui costituisce pertinenza ai sensi del Codice Civile.

Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonché i locali tecnici come appresso definiti.

Non possono essere considerate accessorie (e/o tecniche) le costruzioni anche interrato non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile.

Locali o volumi tecnici

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere:

Il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori ed impianti similari anche nel caso di edifici esistenti e per quelli di nuova

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa viene considerato "locale o volume tecnico" e quindi non computato nel volume e nella superficie edificabile per l'aspetto urbanistico-edilizio.

Non sono, invece, da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo:

i sottotetti, i vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombrò.

Volumi interrati o superfici interrate

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relative ai locali del tutto interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di 100 cm), se destinati a : cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie. Non possono comunque essere destinati ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

La superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/89.

Art. 8.***Distanze*****1) distanze minime dalla rete stradale**

Le distanze minime dalla rete stradale sono disciplinate dal D.M. 01/04/1968 n° 1444, dalle disposizioni del nuovo codice della strada e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici relativi alle varie zone.

2) distanze minime tra fabbricati

È prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m. 10,00; questa Norma si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti, per pareti o parti di parete non finestrate non è applicata. Per suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di m. 5,00. Tale minimo può essere annullato, realizzando la costruzione a confine, se trattasi di pareti non finestrate, preesistenti o da realizzarsi in base ad un accordo tra i proprietari confinanti.

3) distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di 5,00 m ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di 10,00 m. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza, senza finestra oppure in base ad un progetto unitario per i fabbricati da realizzarsi in aderenza.

Le distanze dai confini si misurano :

- dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno aventi aggetto inferiore a 1,00 m

- dal muro degli edifici per le costruzioni esistenti aventi altezza inferiore a 12,50 m

Non sono soggetti al rispetto delle distanze minime sopra dette le intercapedini ed i locali interrati, quando realizzati totalmente al di sotto del piano di campagna; per essi vale quanto previsto nel codice civile.

Art. 9.

Opere di Urbanizzazione Primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, dei gas e dei telefono e le polifore per le fibre ottiche;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio degli insediamenti;
- le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazioni ai sensi dell'art.40 della L.n.166/2002.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area. E' comunque facoltà dei Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Art. 10.***Opere di Urbanizzazione Secondaria***

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge,
- i parcheggi pubblici ;

Per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o ad esso connesse, è possibile, ai sensi dell'art. 11 della L. 10/77, l'utilizzazione diretta degli oneri di urbanizzazione secondaria, purchè dette opere siano valutate opportune e necessarie per la corretta attuazione del piano dal responsabile del Servizio Tecnico competente, ciò previa presentazione da parte dei privati dei progetti esecutivi di dette opere e verifica della regolarità tecnica e congruità dei prezzi da parte dell'Ufficio Tecnico

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

competente. Detti comparti devono ricadere nell'ambito di PUOC e/o Progetti Unitari Convenzionati, che in convenzione possono precisare ulteriormente le modalità e le garanzie che il Comune vorrà richiedere. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione. Al fine di quanto previsto per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria, sono assimilate alle opere di urbanizzazione secondaria gli allacciamenti ai pubblici servizi aventi carattere generale e cioè non afferenti al solo comparto di intervento.

Art. 11.***Reperimento di aree per opere di urbanizzazione***

Le aree relative al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici dovute quali opere di urbanizzazione di cui agli art. 8 e 9, nella zona di nuovo impianto e/o di qualificazione urbana devono essere cedute gratuitamente nell'ambito del comparto di intervento, salva diversa volontà del Comune definita in sede di convenzione. Qualora le tavole grafiche del P.U.C.G. non determinino la localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esso determina per ogni "comparto" le dimensioni minime inderogabili delle aree di urbanizzazione da localizzare all'interno del perimetro di competenza. Le quote di oneri di urbanizzazione di cui agli art. 8 e 9 sono calcolate globalmente in base alle prescrizioni fissate per ciascun comparto dal P.U.C.G. e diversificate in relazione alle varie destinazioni delle aree costituenti il comparto stesso. Gli strumenti urbanistici di attuazione (sia di iniziativa pubblica che privata) dovranno determinare l'esatta destinazione e la localizzazione delle aree per le urbanizzazioni secondarie e primarie all'interno di ciascun comparto.

Art. 12.***Parcheggi***

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (Legge. 24.03.1989 n. 122).

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti (Legge 24.03.1989 n. 122).

In ogni caso, in aggiunta al parcheggio pubblici previsti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, debbono essere riservati spazi di parcheggio privati nelle quantità minime prescritte per i diversi tipi di insediamento, nella tabella allegata. Si rammenta che a norma delle disposizioni di cui alla Circolare Min. LL.PP. n. 4809 del 19.06.1968 ed alla Circ. Regionale 8961/1978 Ass.LL.PP., Regione Lazio, dovrà essere previsto il 10% del numero di posti macchina al servizio delle autovetture di minorati fisici, al fine di assicurare la utilizzazione degli edifici e degli impianti da parte loro. La norma, tassativa per l'edilizia a carattere collettivo, costituisce anche precisa indicazione per l'edilizia residenziale, sia pubblica che privata. Gli spazi di parcheggio privato possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in area di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto ma siano ad esse asservite con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto costitutivo di servizi, debitamente trascritto nei registri immobiliari.

TABELLA

TIPO DI INSEDIAMENTO	SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI
1) Residenziale	1) Un posto auto per alloggio
2) Attrezzature commerciali	2) Quanto disposto dalla L.R. n. 33 del 18.11.1999
3) Insediamenti alberghieri	3) n. 1 posto auto per ogni n. 2 camere e comunque non meno di mq. 10 ogni mq. 40 di Sn.
4) Magazzini di deposito	4) mq. 15 ogni mq. 100 di Sn
5) Cliniche private, poliambulatori	5) mq. 10 ogni posto letto
6) Ristoranti, affini	6) mq. 10 di parcheggio ogni mq. 10 di Sn
7) Teatri, cinema, etc.	7) mq. 10 di parcheggio ogni mq. 10 di Sn
8) Impianti industriali, artigianali	8) mq. 10 di parcheggio ogni mq. 100 di area del lotto

TITOLO 2

ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

Art. 13.

Definizione degli Strumenti Urbanistici di Attuazione

Il P.U.C.G. si attua attraverso i piani urbanistici operativi comunali (PUOC), i progetti unitari (P.U.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.U.C.G.

Art. 14.

Piano per il Commercio

Il P.U.C.G.. accoglie, per quanto non in contrasto, le indicazioni del Piano di adeguamento e ristrutturazione della rete di vendita al dettaglio, che sarà redatto da parte del comune in base alla disciplina relativa al settore commercio L.R.18.11.1999 n.33.

TITOLO 3

ZONE OMOGENEE

Art. 15.

Zone Omogenee del territorio Comunale

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (D.M. n. 1444 dei 02.04.1968)

1.ZONA "A" La parte del territorio comunali 'Individuata come "Centro Storico"

2.ZONE "B" Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, non aventi le caratteristiche delle zone A così come ulteriormente classificate:

ZONE "B.1" Le parti del territorio completamente edificate , nelle quali il PUCG non prevede modificazioni sostanziali all'attuale stato di fatto

ZONE "B.2" Le parti del territorio parzialmente edificate (ex Zone C di PdF)

ZONE "B.3" Le parti del territorio parzialmente edificate (ex Zone C e PEEP di PdF)

3. ZONE "C" Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, prevalentemente residenziali, così ulteriormente classificate

ZONE "C.1" Le parti del territorio destinate ad espansione

ZONE "C.2" Le parti del territorio destinate ad espansione

4. ZONE "D" Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati e ad insediamenti di carattere artigianale e relative attrezzature, così ulteriormente classificate

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

- ZONE "D.1" Le parti del territorio destinate all'ampliamento di quelli esistenti (ex Zona D di PdF)
- ZONE "D.2" Le parti del territorio destinate all'attività estrattiva;
5. ZONE "E" Le parti del territorio destinate alla attività agricola
6. ZONE " F" Le parti del territorio destinate alle attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo , così ulteriormente classificate :
- ZONE "F.1" le parti del territorio destinate all'istruzione
- ZONE "F.2" le parti del territorio destinate ad aree per parcheggi
- ZONE "F.3" le parti del territorio destinate ad aree per attrezzature turistiche per il campeggio
- ZONE "F.4" le parti del territorio destinate al culto e servizi accessori
- ZONE "F.5" le parti del territorio destinate ad impianti polivalenti
- ZONE "F.6" le parti del territorio destinate ad aree per impianto di depurazione e captazione acque
- ZONE "F.7" le parti del territorio destinate ad aree attrezzate di interesse comune
- ZONE "F.8" le parti del territorio destinate a verde attrezzato e servizi di interesse comune
- ZONE "F.9" le parti del territorio destinate ad attrezzature sportive
- ZONE "F.10" le parti del territorio destinate a verde di rispetto centro storico
- ZONE "F.11" le parti del territorio destinate a parco turistico didattico
7. ZONE " G" Le parti del territorio destinate a fasce di rispetto

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"**Art. 16.*****Zone " A " - Centro Storico***

Tale zona comprende la parte del capoluogo comunale individuata di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell' agglomerato stesso.

In questa zona sono consentite unicamente le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- commerciale
- artigianale
- pubblici servizi.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni attuali , anche in difformità , purché non in contrasto con le previsioni dei PUCG e con i Regolamenti d'igiene e di tutela monumentale ed ambientale.

Sono permessi la conservazione ed il risanamento degli edifici. L'edificazione dei lotti liberi sarà possibile con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3 mc/mq.

Forme di intervento

P.U.O.C. ai sensi dell'art.44 della Legge Regionale n.38 del 22.12.1999 , commi a),c), e),f)

-Singola richiesta di permesso di costruire per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 14 della l. 179/92 senza aumento della volumetria esistente e modifica della struttura e dei caratteri degli edifici e delle relative destinazioni d'uso.

Gli interventi che interessano edifici vincolati ex lege 1089/39 sono subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai monumenti del Lazio.

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) non superiore a 3 mc/mq.
- L' altezza massima delle costruzioni è limitata all'altezza media degli edifici preesistenti circostanti , in ogni caso non potrà mai superare i tre piani fuori terra.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Prescrizioni Particolari

In questa zona sono ammessi gli interventi di consolidamento e di restauro.

La tessitura muraria a vista è ammessa solo ed esclusivamente quando è frutto di un disegno originario .

In linea generale per le superfici di fondo è prescritto l'intonaco.

Per quanto riguarda le mostre e le vetrine, la loro sistemazione dovrà essere effettuata all'interno del vano porta o della finestra purchè per la realizzazione di queste vengano usati materiali come il legno, il ferro, o altri materiali dipinti in colori coordinati agli altri dell'edificio.

Per quanto riguarda le insegne andranno collocate all'interno degli esercizi con il solo nome della ditta o dell'attività eventualmente illuminata a luce diretta, o in subordine, di applicare sopra il muro di copertura le singole lettere in metallo con la luce sottostante.

Sono consentite le insegne a bandiera per le attività di pubblica utilità quali: ospedali, farmacie, con il solo simbolo dell'attività.

Per quanto riguarda le tende e cappottine vanno limitate al vano della porta o della finestra, purchè detraibili o ripiegabili e di colore unico armonizzato al colore della facciata.

E' consentita su di esse la sola iscrizione del nome o dell'attività commerciale in un unico colore e dimensione costanti.

Per quanto riguarda le targhe andranno installate in bronzo, ottone o marmo esclusivamente al lato degli ingressi degli edifici; queste dovranno, se multiple, essere coordinate ed armonizzate tra loro nelle dimensioni e nei materiali.

1. Sottozona A.1 e A.2

Comprende edifici, ovvero complessi edilizi, ovvero parti del territorio che rivestono carattere storico e artistico o di particolare interesse ambientale e testimoniale e le zone circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti; nonché le parti del territorio destinate a esser conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento conservativo.

Fermo restando le modalità relative alla normale manutenzione indicate per la zona A, saranno consentite operazioni di risanamento conservativo e di bonifica edilizia, nonché il ripristino, recupero e bonifica delle aree inedificate, a condizione che non venga in alcun modo alterato il carattere storico del complesso, non vengano in alcun modo modificati i volumi e le strutture originarie senza tener conto delle superfetazioni e delle

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

sovrastutture di epoca recente prive di valore artistico e storico, ed alla condizione che il relativo progetto, che dovrà essere redatto con le modalità di cui al P.R..

Potrà essere richiesta agli effetti dell'eventuale approvazione del progetto una speciale documentazione storica e fotografica nonché l'effettuazione a cura e spese dei proprietari, di scavi e sondaggi preventivi allo scopo di riconoscere l'eventuale consistenza delle strutture e delle permanenze storiche non visibili.

Sottozona A.1 (Frazione di Centeno)

Sono previsti interventi di restauro scientifico finalizzato ad un ripristino storico artistico dell'organismo edilizio attraverso la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario od anche consolidatosi nel tempo.

Sono prescritti interventi conservativi attraverso:

- 1) la conservazione dell'impianto strutturale-tipologico architettonico;
- 2) il ripristino dei caratteri architettonici-decorativi;
- 3) Il ripristino degli intonaci originari o in mancanza di questi delle murature a vista, mantenendo inalterato il tipo di materiale originario;
- 4) Il risanamento ed il consolidamento delle strutture murarie verticali ed orizzontali (compresa la copertura) per quanto è possibile con gli stessi materiali e sistemi tecnologici;
- 5) Modificazione solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
- 6) Eliminazione di tutti quegli elementi che alterino i valori spaziali ed architettonici dell'impianto originale;
- 7) La ricostruzione filologica degli elementi strutturali fatiscenti o eventualmente crollati o demoliti, con gli stessi materiali originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale: è consentito l'uso di moderne tecnologie laddove esigenze di carattere statico lo giustifichino.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Sottozona A.2 (architetture rurali di interesse)

Per il complesso edilizio indicato nella tavola di zonizzazione, saranno possibili interventi edilizi, anche preordinati al mutamento della destinazione d'uso agricola fino al 30% della volumetria attuale, che mantengano comunque la tipologia costruttiva, i materiali e le finiture attuali.

Saranno ammissibili modifiche all'organismo edilizio finalizzate al ripristino storico artistico e ad assicurare una migliore funzionalità.

Sono prescritti gli interventi di restauro di cui alla sottozona A.1 (punti da 1 a 7).

Sono inoltre consentiti:

La realizzazione di attrezzature sportive finalizzate soprattutto al recupero di persone diversamente abili.

Art. 17.***Zone " B " - Nucleo urbano***

Tale zona comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, che non rivestono le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali proprie della zona "A".

Esse sono ulteriormente classificate:

- Zona B. 1 - totalmente edificata (conservazione del tessuto edilizio e viario)
- Zona B.2 - parzialmente edificata (ex Zona C1 di PdF)
- Zona B.3 - parzialmente edificata (ex Zona C1 di PdF)

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso se non in contrasto con i Regolamenti d'igiene e le Normative di Settore:

- Residenziale (zone B.1-B.2-B.3)
- Studi Professionali, etc. (zone B.1-B.2-B.3)
- Commerciale (zone B.1-B.2-B.3)
- Artigianale di servizio (zone B.1 - B. 2 - B. 3)
- Pubblici servizi (zone B.1-B.2-B.3)

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

- 1. Sottozona B.1 (conservazione del tessuto edilizio e viario)

Comprende le parti del territorio comunale già completamente edificate e per le quali non si prevedono particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto.

Forme di intervento :

richiesta di permesso di costruire in caso di Interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione per rinnovamento e riordinamento strutturale funzionale ed igienico e anche la riqualificazione architettonica.

Prescrizioni Particolari:

E' permessa soltanto la sopraelevazione per motivata esigenza fino all'altezza del fabbricato confinante.

2. Sottozona B.2 (ex Zona C di PdF) Ristrutturazione e completamento edilizio

Comprende le parti del territorio comunale non completamente edificate

Forme di Intervento :

Relativamente alle lottizzazioni approvate valgono le norme in esse contenute.

Per il resto della superficie varranno le seguenti norme:

Indici Urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f)= 2,00 m³/mq

Altezza massima delle costruzioni= m. 7,00

Piani Fuori terra n° 2

Distacchi dai confini 5 m

Copertura a tetto con pendenza non superiore al 35%

Prescrizioni Particolari:

ferma restando la massima altezza consentita in tale zona (m. 7,00) l'altezza delle nuove costruzioni non deve comunque superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Sono ammesse richieste di permesso di costruire per singoli fabbricati sempre che ricadano su lotti di dimensioni non

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

superiori ad 800 m², anche non interclusi purchè sia garantita la presenza delle opere di urbanizzazione

Per lotti di dimensioni superiori a mq 800, nei quali sia garantita la preesistenza delle opere di urbanizzazione, le nuove costruzioni devono essere comprese in un planovolumetrico convenzionato esteso almeno all'intera superficie dell'isolato di appartenenza; in tal caso potrà derogarsi dal reperimento della dotazione minima delle aree e dei servizi prevista dal DM n. 1444/86.

Nelle aree sprovviste di opere di urbanizzazione, l'edificazione avverrà previa redazione di strumenti urbanistici attuativi estesi almeno al 40% dell'intera superficie dell'isolato di appartenenza.

3.Sottozona B.3 (ex Zona C e PEEP di Pdf)

Comprende le parti del territorio comunale non completamente edificate.

Forme di Intervento :

Relativamente alle lottizzazioni approvate valgono le norme in esse contenute.

Per il resto della superficie varranno le seguenti norme:

Fermo restando l'obbligo di pianificazione esecutiva esteso all'intero comparto , soprattutto ai fini di una equilibrata applicazione degli "standard" urbanistici , è ammessa la suddivisione in "sub-comparti" estesi almeno ad un isolato , per l'attuazione degli interventi.

Indici Urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f)= 1,50 m³/mq

Altezza massima delle costruzioni= m. 7,00

Piani Fuori terra n° 2

Distacchi dai confini 5 m

Copertura a tetto con pendenza non superiore al 35%

Prescrizioni Particolari:

ferma restando la massima altezza consentita in tali zona (m. 7,00) l'altezza delle nuove costruzioni non deve comunque superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Per l'edificazione dei lotti liberi valgono le norme della sottozona B2.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Ai fini del calcolo della capacità insediativa di ogni singola zona omogenea si dovrà considerare una quota pari al 6,37% dell'area a disposizione, escluse pertanto le aree già impegnate dalla edificazione, per strade e parcheggi.

Eventuale differenza tra la quota di aree per "standard" urbanistici localizzabili nel comparto e la minima dotazione di legge, dovrà essere reperita nei comparti vicini.

Art. 18.***Zone " C " - Nuova Espansione***

Tale zona comprende le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso se non in contrasto con i Regolamenti d'igiene e le Normative di Settore - residenziale studi professionali, etc. - commerciale - artigianale di servizio.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti, anche se in difformità, se non in contrasto con le Norme ed i regolamenti sopra richiamati.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà tramite piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

In relazione alle effettive possibilità di costituire i consorzi dei proprietari, potrà essere consentita la realizzazione di nuclei per entità minori di quelle indicate dalla tavola grafica, con un minimo di superficie rappresentante perlomeno il 50% del comprensorio interessato, a condizione che sia stato preventivamente redatto un piano quadro generale esteso all'intero perimetro e che tutti i proprietari siano impegnati con atto d'obbligo regolarmente trascritto, allo scopo di garantire l'attuazione dei loro piani.

La zona è così ulteriormente classificata:

- C.1** Le parti del territorio destinate ad espansione
- C.2** Le parti del territorio destinate ad espansione

1. Sottozona C.1

Comprende le aree del territorio comunale in cui si prevedono insediamenti di carattere residenziale.

Forme di Intervento:

- P.U.O.C. comma b) art.44 L.R.n.38/99 esteso all'intero comparto.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Fermo restando l'obbligo di pianificazione esecutiva esteso all'intero comparto, soprattutto ai fini di una equilibrata applicazione degli "standard" urbanistici, è ammessa la suddivisione in "sub-comparti" per la attuazione degli interventi.

Indici Urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale (it) = $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Indice di fabbricabilità fondiaria (if) = $0,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Altezza massima delle costruzioni = m. 7,00

Il 70% dell'area sarà destinato alla residenza, il restante 30% agli standards.

Tipologia: case a schiera o in linea e/o case isolate unifamiliari o plurifamiliari. Le case isolate comunque, non devono superare il 30% della cubatura totale edificabile.

Distacco minimo dalle strade: 5 m salvo quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Distacco minimo dai confini 5 m

Distacco minimo dai fabbricati 10 m salvo quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 o in aderenza per le case a schiera

Piani fuori terra n° 2

Copertura a tetto con pendenza non superiore al 35% senza aperture di affaccio tipo mansarda o abbaino;

Parcheggi ex lege 122/89 e DM 2 aprile 1968 n° 1444

Aree per opere di urbanizzazione secondaria $20 \text{ m}^2/\text{ab}$ salvo una diversa dotazione all'interno dei singoli comprensori ripartite come da piano attuativo.

2. Sottozona C.2

Comprende le aree del territorio comunale in cui si prevedono insediamenti di carattere residenziale.

Forme di Intervento:

P.U.O.C. comma b) art.44 L.R.n.38/99 esteso all'intero comparto.

Indici Urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale (it) = $0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Indice di fabbricabilità fondiaria (if) = $0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Altezza massima delle costruzioni = m. 7,00

Il 70% dell'area sarà destinato alla residenza, il restante 30% agli standards.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Tipologia: case a schiera o in linea e/o case isolate unifamiliari o plurifamiliari
Distacco minimo dalle strade: 5 m salvo quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.
Distacco minimo dai confini 5 m
Distacco minimo dai fabbricati 10 m salvo quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 o in aderenza per le case a schiera
Piani fuori terra n° 2
Copertura a tetto con pendenza non superiore al 35% senza aperture di affaccio tipo mansarda o abbaino;
Per le percentuali singole degli standards vale quanto prescritto per la zona C1.

Art. 19.***Zone " D " - Insediamenti produttivi***

Tale zona comprende le parti del territorio comunale destinate a insediamenti di carattere produttivo.

Si comprendono tra le attività produttive quelle attività lavorative che producono beni di consumo finali o beni intermedi per le attività produttive secondarie. Sono ammesse piccole industrie leggere, a carattere non nocivo e commerciali all'ingrosso e al minuto legate all'attività artigianale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- insediamenti industriali ed artigianali in genere;
- insediamenti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- insediamenti per attività ausiliare a servizio dei mezzi di trasporto;
- depositi e stoccaggi ivi compresi quelli per attività di commercio all'ingrosso purché compatibili con la normativa regionale e comunale;
- Non sono ammessi insediamenti di attività classificate tra quelle inquinanti o nocive.
- Negli stessi edifici potranno essere realizzate abitazioni per gli addetti alle suddette attività

La zona è così ulteriormente classificata:

- Sottozona D.1 - insediamenti artigianali-industriali
- Sottozona D.2 - area destinata ad attività estrattive

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

1. Sottozona D.1 insediamenti artigianali-industriali

Comprende le aree del territorio comunale In cui si prevedono
Indice di fabbricabilità insediamenti di carattere artigianale e industriale

Forme di Intervento:

P.U.O.C. comma d) art.44 L.R.n.38/99.

Fermo restando l'obbligo di pianificazione attuativa , soprattutto ai fini di una equilibrata applicazione degli " standard" urbanistici, è ammessa la suddivisione in "comparti" per la attuazione degli interventi.

I singoli lotti non potranno avere superficie inferiore a 1000 m². E' previsto l'accorpamento dei singoli lotti.

Il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il 40%.

Altezza massima delle costruzioni = 8 m. salvo eventuali deroghe per attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività produttiva (ciminiere, silos, forni cottura, ponti di carico)

Distacco minimo dalle strade 10 m

Distacco minimo dai confini 8 m.

Parcheggi inerenti alla costruzione 0,10 m²/m² di superficie del lotto

Aree per urbanizzazione primaria e secondaria (escluso sedi viarie) come da piano attuativo e secondo le quantità previste dall'art. 5 del D.M. 2/04/68 n° 1444

È consentita l'edificazione di abitazione per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza nella misura massima di 100 m² netti.

Prescrizioni particolari:

L'attuazione di tale zona avverrà preferibilmente attraverso la preventiva approvazione di un PIP ai sensi della legge 865/71 art. 27, di iniziativa pubblica.

2. Sottozona D.2 zona estrattiva

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

La zona riguarda tutte le parti o porzioni di territorio comunale attualmente destinate alle attività estrattive.

Il permesso ad esercitare nuove attività estrattive e l'ampliamento della coltivazione dei materiali è assoggettato alla normativa regionale. Nelle aree destinate ad attività estrattiva possono essere localizzati anche insediamenti industriali e impianti aventi finalità di prima e seconda lavorazione complementari con l'attività medesima.

Art. 20.***Zone " E " - Agricola***

La zona comprende le parti del territorio comunale attualmente destinate ad usi agricoli, per le quali il piano si propone l'obiettivo della tutela e conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, da attuarsi mediante il mantenimento e la ricostruzione di attività agricole compatibili con l'obiettivo medesimo.

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività sarà finalizzato, per quanto possibile, all'attuazione delle direttive della Comunità Economica Europea per la riforma dell'agricoltura come recepite dalla legislazione nazionale e regionale.

Nella zona agricola è vietata ogni attività comportante una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalle sue vocazioni naturali, quali, ad esempi, lavorazioni di tipo insalubre, impianti di demolizione di auto e relativi depositi, costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti, ad eccezione di strade a fondo cieco a servizio di edifici o ad opere di uso agricolo, di strade vicinali, interpoderali, o di quelle espressamente previste nella zonizzazione generale o che vengano approvate ed autorizzate con deliberazione del consiglio comunale che ne dichiari l'interesse rurale.

E' consentita, invece, la realizzazione di acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, linee telefoniche, impianti di depurazione ed impianti tecnologici in genere per i quali valgono, comunque, i vincoli di rispetto previsti dal piano e dalla legislazione vigente.

E' fatto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati non strettamente connessi all'attività agricola o alle utilizzazioni legnose e che presentino caratteristiche di pregio ambientali.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni alla edificazione, sulla superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel P.U.C.G., nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento del sottosuolo.

L'unica destinazione d'uso ammessa è quella agricola.
Le zone agricole sono interamente regolamentate dalla legge Regionale N° 38/99 attualmente vigente.

Art. 21.***Zone " F " - Attrezzature di interesse generale***

Comprende tutte le aree pubbliche e private destinate alla formazione di attrezzature di uso collettivo al livello sovra comunale o comunale.

Le specifiche destinazioni delle aree sono precisate nelle tavole grafiche del P.U.C.G..

La zona è così ulteriormente classificata:

- Sottozona F.1 Edilizia scolastica
- Sottozona F.2 Parcheggi
- Sottozona F.3 Attrezzature turistiche per il campeggio
- Sottozona F.4 Aree per il culto e servizi accessori
- Sottozona F.5 Impianti polivalenti
- Sottozona F.6 Impianti di depurazione e captazione acque
- Sottozona F.7 Aree attrezzate di interesse comune
- Sottozona F.8 Verde attrezzato e servizi di interesse comune
- Sottozona F.9 Attrezzature sportive
- Sottozona F.10 Verde di rispetto centro storico
- Sottozona F.11 Parco turistico didattico

1. Sottozona F.1 - edilizia scolastica

Comprende tutte le aree del territorio comunale destinate a:
edilizia Scolastica.

Forme di intervento:

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

singola richiesta di permesso di costruire

Indici Urbanistici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria (edilizia scolastica)(If) = 3,00 m^3/m^2
- Altezze (edilizia scolastica, religiosa, collettiva) = 10,50 m

Prescrizioni particolari :

- Nelle aree destinate ad attrezzature scolastiche , oltre agli edifici scolastici sono consentite le attrezzature culturali , sportive e ricreative connesse con le attività didattiche .
- E' ammesso il ricorso alla deroga di cui all'art.3 delle presenti norme Tecniche di Attuazione.

2. Sottozona F.2 - Aree per parcheggi

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici.

3. Sottozona F.3 - Attrezzature turistiche per campeggio

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature per i campeggi.

In tali aree la destinazione d'uso prevede sia la sistemazione del terreno che le necessarie opere di attrezzatura igienico-sanitaria.

Sono altresì ammesse costruzioni di uso collettivo quali bar e attrezzature di servizio per il campeggio.

Forme di intervento :

Richiesta di permesso di costruire con sistemazione urbanistica dell'area interessata ;

si precisa che possono realizzarsi singoli interventi funzionali autonomamente, anche per una parte dell'intera area prevista dal P.U.C.G..

Indici Urbanistici :

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,1 m^3/m^2
- Altezza massima = 3,50 m

4. Sottozona F.4 - Aree per il culto e servizi accessori

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Comprende le aree del territorio comunale destinate a:
edilizia religiosa

Forme di intervento:
-singola richiesta di permesso di costruire

Indici Urbanistici :
- - Indice di fabbricabilità fondiaria(edilizia religiosa) $I_f = 3 \text{ mc/mq}$
- - Altezze = 10,50

5. Sottozona F.5 - Impianti polivalenti

Comprende le aree del territorio comunale sulle quali potranno essere realizzate, anche ad iniziativa privata, installazioni di tipo sportivo, ricreativo, turistico, coabitativo (alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù, case per ferie ...), culturale, sanitario, assistenziale ed attività commerciali al dettaglio.

L'individuazione delle destinazioni specifiche avverrà mediante il prescritto strumento attuativo.

Forme di intervento:
- -piano attuativo

Indici Urbanistici :
- - Indice di fabbricabilità territoriale (edilizia collettiva) $I_t = 0,25 \text{ mc/mq}$ e $0,50 \text{ mc/mq}$ per alberghi
- - Altezze = m- 10,50
- - Indice di copertura = 30%

6. Sottozona F.6 - Impianti di depurazione e captazione delle acque

Comprende quelle parti del territorio comunale destinate al depuratore e le relative aree di rispetto. Non è ammessa alcuna attività edilizia ad eccezione delle opere atte alla manutenzione ed alla salvaguardia delle opere di presa già esistenti e/o di quelle da realizzarsi per un potenziamento della rete idrica comunale.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

7. Sottozona F.7 - Aree attrezzate di interesse comune

Comprende le aree del territorio comunale che saranno attrezzate con i servizi necessari per le necessità pubbliche (ospitalità in caso di eventi calamitosi ed altro).

8. Sottozona F.8 - Verde attrezzato e servizi di interesse comune

Comprende le aree del territorio comunale destinate a verde pubblico.

Forme di intervento:

- singola richiesta di permesso di costruire

Indici urbanistici:

- Indice di fabbricabilità (parchi pubblici) max 2% della superficie totale del parco
- Altezze manufatti parchi pubblici = ml 3,50

Prescrizioni particolari:

- Nelle aree attrezzate a verde pubblico sono ammesse attrezzature tipo chiosco e simili.
- E' ammesso il ricorso alla deroga di cui all'art. 3 delle presenti N.T.A.

9. Sottozona F.9 - Attrezzature sportive

Comprende le aree del territorio comunale destinate a verde attrezzato per lo sport.

In questa zona potranno essere previste costruzioni per impianti pubblici o di interesse pubblico.

10. Sottozona F.10 - Verde di rispetto centro storico

Riguarda le aree di rispetto del paesaggio circostante il centro storico con il quale risulta strettamente integrato e interdipendente.

Entro l'ambito di tale zona è fatto divieto di eseguire ogni opera che costituisca pregiudizio all'attuale stato esteriore dei luoghi, quali movimenti di terra, modificazioni della morfologia, della vegetazione e delle colture agricole esistenti. Qualora si renda necessario eseguire opere murarie per una costruzione già esistente e compresa nell'area di rispetto, il Responsabile del

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

Settore Tecnico è tenuto a verificare la compatibilità delle opere con la tutela dello stato esteriore dei luoghi.

11. Sottozona F.11 - Parco turistico didattico

Comprende la porzione di territorio destinata a parco didattico nella quale saranno valorizzate mete di interesse naturalistico e mete di interesse tematico-ambientale con la possibilità di realizzare strutture didattiche come centri di esperienza , un centro visitatori ecc. L' area da destinare a tali strutture non potrà superare il 10% della superficie totale

Art. 22.***Zone " G " - fasce di rispetto***

In tutte le fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di quelli esistenti, senza aumento di volume.

P.U.C.G. "Norme Tecniche d'Attuazione"

SOMMARIO :

TITOLO I. - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1	- Applicazione del P.U.C.G.	pag. 1
Art.2	- Finalità delle Norme tecniche di Attuazione	pag. 1
Art.3	- Derghe	pag. 2
Art.4	- Variazione d'uso	pag. 2
Art.6	- Indici Urbanistici	pag. 3
Art.7	- Altezze superficie coperta,volume	pag. 5
Art.8	- Distanze	pag. 8
Art.9	- Opere di Urbanizzazione Primaria	pag. 9
Art.10	- Opere di Urbanizzazione Secondaria	pag. 10
Art. 11	- Reperimento di aree per opere di urbanizzazione	pag. 11
Art. 12	- Parcheggi	pag. 11

TITOLO 2. - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

Art. 13	- Definizione degli Strumenti Urbanistici di Attuazione	pag. 13
Art. 14	- Piano per il Commercio	pag. 13

TITOLO 3. - ZONE OMOGENEE

Art. 15	- Zone Omogenee del territorio Comunale	pag. 14
Art. 16	- Zone "A" Centro Storico	pag. 16
Art. 17	- Zone "B" Completamento	pag. 19
Art. 18	- Zone "C" Espansione	pag. 22
Art. 19	- Zone "D" Insediamenti Produttivi	pag. 24
Art. 20	- Zone "E" Agricola	pag. 26
Art. 21	- Zone "F" Attrezzature di interesse generale	pag. 27
Art. 22	-Zone " Fasce di rispetto"	pag. 31