

COMUNE DI JENNE

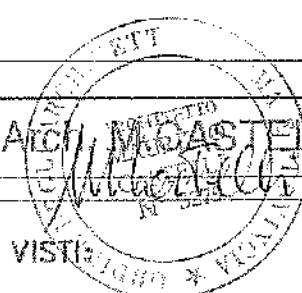
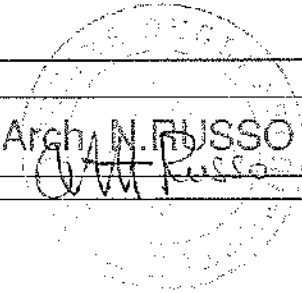
prov. di Roma

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

TITOLO :

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

(Modifiche come da Delibera Regionale 14 febbraio 2003, n. 94)

DATA ADOZIONE:	
DATA PUBBLICAZIONE:	
DATA TRASMISSIONE:	
DATA APPROVAZIONE:	
PROGETTISTI:	Arch. MAGASTELLI Arch. N. RUSSO
PROGETTO N.: 6/95	 
DATA NOV. 1996	
AGG. SETT. 2003	
ALLEGATO B	

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione del P.R.G.	Pag.	4
Art. 2 - Norme generali	Pag.	4
Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.	Pag.	5

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi	Pag.	6
Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi	Pag.	9

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Modalità di attuazione del Piano	Pag.	10
Art. 7 - Strumenti di intervento urbanistico preventivo	Pag.	10
Art. 8 - Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare	Pag.	13
Art. 9 - Piani delle aree per impianti industriali ad essi assimilati (P.I.P.)	Pag.	14
Art. 10 - Piani di recupero	Pag.	15
Art. 11 - Piani di Lottizzazione	Pag.	15
Art. 12 - Intervento edilizio diretto	Pag.	17
Art. 13 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	Pag.	18
Art. 14 - Destinazione d'uso	Pag.	18
Art. 15 - Termini di validità della concessione	Pag.	18
Art. 16 - Mappa di piano	Pag.	18
Art. 17 - Licenza d'uso	Pag.	19

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 18 - Divisione in zone del territorio comunale Pag. 20

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI

Art. 19 - Zone territoriali omogenee di tipo - A - Pag. 20

Art. 20 - Edifici, complessi edilizi o aree di valore storico ambientale ed edifici di impianto compiuto - Generalità Pag. 20

Art. 21. - Sottozona omogenea Z - centro storico nucleo antico attorno al castello di Alessandro IV - edifici e complessi di elevato valore storico ambientale Pag. 21

Art. 22 - Zona omogenea A - centro storico - edifici e complessi di elevato valore ambientale Pag. 22

Art. 23 - A1 - Centro storico di origine ottocentesca e dei primi del novecento Pag. 23

Art. 24 - Zone territoriali omogenee di tipo B Pag. 23

Art. 25 - Zone territoriali omogenee di tipo C - Generalità Pag. 25

Art. 26 - Z.T.O. tipo C - Zone a destinazione mista Pag. 26

Art. 27 - Z.T.O. tipo C1 - (Aree destinate a PEEP) Pag. 27

Art. 27 bis - Nuova articolo introdotto dal C.T.R. della Regione Lazio Pag. 28

Art. 28 - Z.T.O. C2 - Zone a destinazione turistico-alberghiera-campeggi Pag. 28

Art. 29 - Z.T.O. C3 - Zone a destinazione turistico-temporanea Pag. 29

CAPO III - ZONE PRODUTTIVE

Art. 30 - Zone territoriali omogenee di tipo D Pag. 31

Art. 31 - Zone territoriali omogenee di tipo E Pag. 32

CAPO IV - ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 32 - Zone pubbliche di interesse generale Pag. 40

Art. 33 - Fp - Zone pubbliche destinato a parcheggi Pag. 41

Art. 34 - V1 - Verde pubblico - Parco urbano, Verde pubblico di quartiere Pag. 43

Art. 35 - V2 - Verde privato, giardini, orti Pag. 43

Art. 36 - R1- Attrezzature cimiteriali e fasce di rispetto Pag. 44

Art. 37 - R2 - Aree sottoposte a vincolo stradale	Pag.	44
Art. 38 - Distanza di rispetto dai corpi idrici	Pag.	45
Art. 39 - Distanza di sicurezza e norme relative alle attività estrattive	Pag.	45
Art. 40 - Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il trasporto di forme di energia	Pag.	46
Art. 41 - Norme riguardanti la eliminazione di barriere architettoniche	Pag.	46
Art. 42 - Terreni sottoposti a gravame di demanio civico	Pag.	47

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 43 - Strade locali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. e loro modifiche	Pag.	48
Art. 44 - Norme transitorie	Pag.	48
Art. 45 - Rilascio di concessioni edilizie in deroga	Pag.	48

Nelle seguenti N.T., vengono riportate in corsivo, le modifiche apportate dalla Regione Lazio con Delib. G.R. n. 94 del 14/02/2003.

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, compreso anche il mutamento di destinazione d'uso degli immobili prevista dal presente P.R.G. e dalla legge degli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere, è regolata dalle presenti norme ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con Leggi 6 agosto 1967, n. 765; 19 novembre 1968, n. 1187; 1° giugno 1971, n. 291 e 22 ottobre 1971, n. 865; 28 gennaio 1977, n. 10; 28 febbraio 1985, n. 47; 22 agosto 1985, n. 431; dai Decreti interministeriali del 1° aprile 1969, n. 1404 e del 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle leggi Regionali:

- L.R. 2 maggio 1973 n. 16 - Sviluppo dell'economia montana.
 - L.R. 12 giugno 1975 n. 72 - Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali.
 - L.R. 16 giugno 1980 n. 59 - Norme sugli asili nido.
 - L.R. 3 maggio 1985 n. 59 - Disciplina dei complessi ricettivi campeggistici.
 - L.R. 3 gennaio 1986 n. 1 - Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie;
- oltre a tutte le altre leggi in materia anche se non espressamente citate.

Art. 2 - Norme generali

Gli immobili esistenti che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le destinazioni d'uso di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in assenza di piani attuativi, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 fatte salve le speciali discipline o deroghe previste dalla legge 1150/42, legge 47/85 ed eventuali disposizioni legislative successive all'adozione del P.R.G.

Sono parte integrante del P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi già approvati, adottati ed in corso di approvazione.

Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati grafici indicati di seguito:

A. Relazione generale

B. Norme tecniche d'attuazione

Elaborati grafici:

a) *Elaborati grafici relativi al Territorio Comunale:*

- | | |
|---|----------------|
| 1. Delimitazione territorio Comunale | scala 1:10.000 |
| 2. P.R.G adottato il 4/12/77 con atto n. 69 -Pubblicato dal 10/2/78 al 12/4/78 (Voto C.T.C.R. n. 12/2 del 30/10/80) Zone Territoriali Omogenee (ai sensi del D.M.1444/68) | scala 1:10.000 |
| 3. Stralcio del Piano di Assetto del Parco Naturale Regionale dell'Appennino "Monti Simbruini" Zone Territoriali Omogenee (ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444) | scala 1:10.000 |
| 4. Variante al P.R.G - Zone Territoriali Omogenee (ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444). | scala 1:10.000 |
| 5. Variante al. - Carta litostratigrafica | scala 1:10.000 |
| 6. Variante al P.R.G. - Carta dei dissesti | scala 1:10.000 |
| 7. Variante al P.R.G. - Carta idrogeologica | scala 1:10.000 |
| 8. Variante al P.R.G. - Carta delle acclività | scala 1:10.000 |

b) *Elaborati grafici relativi al Centro Abitato:*

- | | |
|---|---------------|
| 9. Planimetria Catastale -
Tavola d'unione: fogli 9-14-15-18 | scala 1:2.000 |
| 10. Usi civici | scala 1:2.000 |
| 11. P.R.G. - Zone Territoriali Omogenee | scala 1:2.000 |
| 12. Stato di fatto - Delimitazione Centro Abitato | scala 1:2.000 |
| 13. Variante P.R.G. - Zone Territoriali Omogenee | scala 1:2.000 |

Nel caso in cui tra le tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata. In caso di difformità tra parte grafica e Norme tecniche di Attuazione prevale la parte normativa.

In ogni caso i vincoli imposti con Leggi n. 1497/4939 e n. 431/1985 e dal Piano di Assetto del Parco Naturale Regionale dell'Appennino "Monti Simbruini", prevalgono sulle prescrizioni grafiche del P.R.G. se in contrasto.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi

Allo scopo di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative degli interventi urbanistici ed edilizi realizzabili nelle varie zone dell'intero territorio comunale si adottano i seguenti indici:

1) **St = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale - riferita all'intera area che forma oggetto di intervento urbanistico preventivo - sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale IFT espresso m^3/m^2 , si intende un'area non inferiore a quella innanzi definita o comunque definita come superficie minima di intervento nel caso dei Piani di lottizzazione comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle parziali o totali per le opere di urbanizzazione secondaria e la superficie fondiaria.

2) **Sf = Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (IFF), si intende - espressa in m^2 , quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria (S1) e, quando richiesto, per le opere di urbanizzazione secondaria (S2) e comunque di uso pubblico. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la unità minima d'intervento qualora specificata nelle presenti norme.

La superficie fondiaria va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi pubblici) e dalle strade pubbliche esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area.

3) **S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le aree destinate a:**

- a) strade di tipo C e D di cui all'art. 2 D.I.M. 1404/68
- b) spazi di sosta e parcheggio
- c) aree di verde primario

4) **S2 = Superfici per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2 del V comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1972, n. 1150 del decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 e dalla Legge Regionale 12 giugno 1975, n. 72.**

5) Sm = Superficie minima d'intervento

Area minima richiesta dalle presenti norme per le diverse zone sia per gli interventi urbanistici preventivi che per quelli edilizi diretti. E' espressa in m².

6) IFT = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in m³, costruibile per ogni m². di superficie territoriale St.

7) IFF = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in m³., costruibile per ogni m². di superficie fondiaria SF.

8) UT = Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).

9) UF = Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie fondiaria (Sf).

10) Sc = Superficie coperta

Misurata in m²., l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, esclusi i terrazzi scoperti e balconi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti ed analoghi spazi coperti.

11) Sua = Superficie utile abitabile

La commissione Comunale Urbanistica si riunisce su richiesta del Sindaco e deve esprimere pareri in merito a:

a) sulle proposte per la formazione e le varianti del Piano Regolatore Generale, sui piani particolareggiati, sui piani di zona per l'edilizia economica e popolare, sulle lottizzazioni convenzionate, sui piani di recupero di cui alla legge 457, sui piani per gli insediamenti produttivi, sui programmi pluriennali di attuazione;

b) sulle proposte di variante al regolamento urbanistico edilizio e sulle sue interpretazioni e quant'altro afferisce la disciplina urbanistica generale e attuativa;

c) su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;

d) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali.

12) Q = rapporto massimo di copertura

Misura la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

13) H = Altezza del fabbricato

Misura in ml. (anche al fine del rispetto dell'altezza massima consentita) l'altezza massima tra quella delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura piana, alla linea di imposta del tetto per edifici con copertura inclinata fino al 35%; per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35%, l'altezza va misurata ai due terzi della linea d'imposta del tetto stesso. Nel caso di edifici situati lungo le vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano del fronte.

14) V = Volume del fabbricato

Misura in m³. il volume che può essere costruito su di un terreno edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa dallo strumento urbanistico, il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti c/o da realizzare sul lotto;
- i fabbricati accessori, per le loro parti fuori terra.

Si escludono dal calcolo del volume costruibile i servizi tecnici e le parti costruite entro terra, solo quando emergenti dal piano di campagna per non più di ml. 1,00 e non destinati a fini produttivi o terziari. Il volume è quindi pari alla somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio per edifici con copertura piana o a tetto le cui falde non superino la pendenza del 35%. In caso di edifici con coperture a falde inclinate oltre il 35% il volume va computato con media aritmetica.

15) V1 = Indice di visuale libera

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco minimo delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza Hf delle varie fronti.

Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo casi di ricostruzione appositamente previsti, e ciò indipendentemente da ogni frazionamento o passaggio di proprietà. In tal fine l'area d'intervento va vincolata con atto trascritto alla conservatoria del registro immobiliare.

La superficie minima d'intervento, come sopra definita, può essere costituita da più proprietà adiacenti e confinanti: in questo caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione che verrà poi trascritta nei registri immobiliari unitamente al relativo atto di asservimento da trascriversi anch'esso nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione d'uso omogenea, sia frazionata per ottenere nuovi lotti edificatori, il rapporto fra le costruzioni e la parte di area che a queste rimane asservita dovrà rispettare gli indici zonali.

L'indice di fabbricabilità territoriale (IFT) si applica nei Piani particolareggiati d'attuazione, nei Piani di lottizzazione e in tutti i casi per i quali è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle presenti norme.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) si applica sia per l'edificazione nei singoli piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) specifica il volume costruibile su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva all'intervento urbanistico preventivo con piano di lottizzazione, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti edificatori con caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dall'applicazione del predetto indice alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura ammissibile sulla base dell'indice di fabbricabilità territoriale applicata alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Modalità di attuazione del piano

Il P.R.G. si attua secondo due modalità: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

Le modalità di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni d'uso e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie previste dalle presenti norme, garantendo in ogni caso l'osservanza dei limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i rapporti previsti tra spazi destinati ad insediamenti residenziali per residenze permanenti o a rotazione d'uso o produttivi e spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi così come stabiliti dal D.M. 2/4/1968, n. 1444 e dalla Legge regionale 12/6/1975 n. 72.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le seguenti zone:

zone residenziali d'espansione ivi comprese quelle da destinare a Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare, zone di Recupero L. 457/78, zone per insediamenti artigianali, commerciali e produttive.

Art. 7 - Strumenti d'intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio al fine del rilascio della concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio consistente in un Piano Particolareggiato di esecuzione da approvarsi secondo la procedura prevista dalle vigenti leggi urbanistiche statali e regionali, ovvero in Piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di Piano Particolareggiato) tanto d'iniziativa pubblica quanto privata, di cui all'art. 10 della Legge 6/8/67, n. 765.

Sono di iniziativa comunale:

1) i Piani particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17/8/1972, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

2) i Piani per le aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;

3) i Piani per le aree destinate ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni;

4) i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457;

5) i Piani di lottizzazione d'iniziativa comunale di cui all'art. 28 della Legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

1) I piani particolareggiati di esecuzione devono contenere:

la delimitazione del perimetro del territorio interessato con riferimento alla relativa tavola di zonizzazione del P.R.G.;

- l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi a carattere pubblico;

- la destinazione d'uso delle singole aree;

- la destinazione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;

- l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;

- i termini di attuazione del Piano ed i termini di attuazione degli interventi previsti con l'individuazione delle relative proprietà.

I piani esecutivi dovranno essere accompagnati dai seguenti elaborati:

a) relazione illustrativa che precisi il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;

- la specificazione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico;

- i conteggi volumetrici comprensivi delle cubature esistenti da portare in detrazione a quelle complessivamente ammissibili;

b) stralcio del Piano Regolatore Generale esteso alle aree adiacenti a quelle interessate da Piano esecutivo;

c) planimetria dello stato di fatto disegnata su mappa catastale aggiornata in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;

d) planimetrie generali di progetto relative al territorio sottoposto all'intervento di Piano nel rapporto di almeno 1:1000 con l'indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati indicanti:

A) la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali e dei sottoservizi e delle caratteristiche fondamentali della rete stessa;

B) le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati all'eventuale recupero del patrimonio edilizio esistente;

C) la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni d'uso;

D) i profili regolatori di cui almeno due tra di loro perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1:500;

E) elementi e dettagli di arredo urbano con l'indicazione dei materiali e dei colori nella scala non inferiore a 1:100;

F) le richieste autorizzazioni ai sensi della Legge 29/6/1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni e dei RR.DD 30/12/1923, n. 3267, n. 16/6/1926, n. 1126 e del D.P.R. 27/7/1977, n. 616 e Legge n. 431/85.

2) Approvazione ed efficacia dei Piani esecutivi

I Piani esecutivi di cui innanzi sono approvati con la deliberazione consiliare con la quale viene deciso in merito alle opposizioni ed alle osservazioni presentate così come previsto dall'art. 1 della Legge Regionale 2 Luglio 1987 n. 36.

La deliberazione d'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nei Piani esecutivi.

La deliberazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune.

Le varianti ai Piani esecutivi sono approvate con il procedimento previsto per il Piano medesimo.

Restano ferme le vigenti disposizioni di Legge in materia di opposizioni ed osservazioni presentate ai Piani.

3) Controllo di conformità

Entro 60 giorni dalla data della deliberazione di controdeduzioni alle opposizioni, le deliberazioni di adozione dei Piani esecutivi sono trasmesse alla Regione, come richiesto dall'art. 1 della L.R. 2/7/1987 n. 36, unitamente ai pareri ed alle osservazioni ed opposizioni presentate.

La regione, entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, può far pervenire al Comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme di legge.

Art. 8 - Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare

I Piani di zona per l'edilizia Economica e Popolare (PEEP) sono disciplinati dalla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla Legge 27/6/1974, n. 247 e dalla Legge Regionale 12 Giugno 1975 n. 73 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei piani di zona PEEP sono previsti insediamenti di Edilizia agevolata (Legge 1/11/65) n. 1179; Legge 27/5/75 n. 166; Legge 16/10/75 n. 492), di Edilizia Convenzionata (art. 35 Legge 22/10/1971 n. 865 artt. 7, 8 Legge 28/1/77 n. 10 artt. 217, 32 Legge 5/8/78 n. 457) e di Edilizia Sovvenzionata (art. 35, legge 22/10/71 n. 865, Legge 8/8/1977 n. 513 art. 1 legge 5/8/78 n. 457).

I Piani di zona di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

a. - la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;

b. - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici d'interesse pubblico, compresi quelli di culto (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

c. - la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

d. - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse e soddisfare prevedibili esigenze future; e gli spazi eventualmente riservati ai mercati rionali, esclusi magazzini e depositi.

Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

a. planimetria in scala non inferiore a 1:2000, contenente le previsioni di P.R.G., con la precisa indicazione delle zone destinate ad edilizia economica e popolare;

b. planimetria in scala non inferiore a 1:5000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b,c,d;

c. gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;

d. il compendio delle norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano.

Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 17/4/1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni e dalla Legge 24/6/1974, n. 247.

Le varianti ai Piani che non coincidono sul dimensionamento globale dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.

Per il controllo di conformità si rinvia a quanto previsto all'art. 1 della L.R. 27/7/1987 n. 36.

Art. 9 - Piani delle aree per impianti industriali e ad essi assimilati (P.I.P.)

I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi sono disciplinati dalla Legge 22/10/1971, n. 865.

I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

a. la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;

b. la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici d'interesse pubblico; (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

c. la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

d. la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse e soddisfare prevedibili esigenze future.

Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

a) planimetria in scala non inferiore a 1:2000, contenente le previsioni di P.R.G., con la precisa indicazione delle zone destinate ad insediamenti produttivi;

b) planimetria in scala non inferiore ad 1:5000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b,c,d;

c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nei piani;
 d) il compendio delle norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano;
 e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per l'eventuale acquisizione delle aree, le sistemazioni generali necessarie e per l'attuazione del piano;

f) i pareri, ove richiesti, ai sensi della Legge 29/6/1939, n. 1497 e successive integrazioni e modificazioni e dei DD.RR. 30/12/1923, n. 3267, 16/5/1926, n. 1126 e del D.P.R. 24/7/1977, N. 616.

Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla Legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti ai Piani che non incidono sul dimensionamento globale dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.

Per il controllo di conformità si rinvia a quanto previsto all'art. 1 della L.R. 2/7/1987, n. 36.

Art. 10 - Piani di recupero

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art. 31 della Legge 5/8/1978, n. 457.

Il Piano di recupero si applica alle zone individuate ai sensi dell'art. 27 della richiamata legge 5/8/1978, n. 457.

Art. 11 - Piani di lottizzazione

I Piani di Lottizzazione sono d'iniziativa pubblica o privata; incorporata nei Piani particolareggiati di esecuzione; obbligatoria, in cui l'invito alla lottizzazione comunale parte dall'autorità comunale; facoltativa o convenzionata - di cui agli artt. 13 e 28 della legge 17/8/1972, n. 1150 ed all'art. 10 della Legge 6/8/1967, n. 765.

Nelle zone per le quali, tuttavia, l'intervento urbanistico preventivo è prescritto i proprietari possono elaborare un piano di lottizzazione convenzionata.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle

presenti nome di attuazione ed ogni eventuale altro vincolo, norma e prescrizione relativa alla zona interessata dal piano di lottizzazione.

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata in base all'art. 10 della Legge 6/8/1967, n. 765, alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante:

- l'acquisizione gratuita da parte del Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree e le opere di urbanizzazione di stretto interesse privato interne al Piano di lottizzazione, individuate e disciplinate dalla apposita convenzione che precede la concessione, rimangono di proprietà dei lottizzanti ai quali competono gli oneri di manutenzione ordinaria e alla urbanizzazione straordinaria e di gestione.
- l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione e dei loro allacciamenti alle rispettive reti principali;
- l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione alla entità degli insediamenti previsti;
- la ripartizione degli oneri tra i proprietari, precisando il non pregiudizio della responsabilità solidale dei lottizzanti nel caso essi siano più di uno;
- i termini per versare gli oneri di urbanizzazione;
- l'impegno, nel caso che i privati provvedano direttamente a realizzare le opere di urbanizzazione, a redigere i progetti ed eseguire i lavori secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- l'impegno dei privati alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando non vengano acquisite dal Comune;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i tempi per la costruzione ed il completamento delle opere e degli edifici previsti dal Piano di lottizzazione ed il termine oltre il quale la validità del Piano di lottizzazione decade per le parti non ancora iniziate, fermi restando acquisiti dal Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;
- l'impegno a non mutare le destinazioni d'uso previste per gli edifici o per parti di essi, senza nuova concessione comunale, nel rispetto delle leggi in tal senso vigenti;

- le sanzioni in caso d'inadempienza.

Il rilascio del certificato di abitabilità deve avvenire dopo l'esecuzione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

La procedura d'approvazione dei Piani di lottizzazione è quella specificata dall'art. 1 della L.R. 2/7/87 n. 36.

Art. 12 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia e di ogni eventuale altra autorizzazione o nulla osta ove richiesto dalla presenza di vincoli che ne prescrivano il preventivo rilascio, nonché alla stipula d'una convenzione o atto d'obbligo per la cessione delle aree pubbliche laddove connesse all'intervento e, salvo le eccezioni di legge, al pagamento degli oneri di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977 alla quale si rinvia per i presupposti necessari al rilascio della concessione edilizia e per gli adempimenti necessari.

La concessione per opere appartenenti allo Stato è rilasciata a coloro che siano muniti del titolo di godimento del bene rilasciato dagli Organi competenti dell'Amministrazione.

La concessione non può essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa allorché l'esecuzione dell'opera è riconosciuta come impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute; deve essere volturata in caso di mutamento del concessionario.

La concessione può essere annullata d'ufficio per violazioni riscontrate così come previsto dalla legge urbanistica n. 1150/1942, e successive modificazioni ed integrazioni (Legge n. 10/1977, Legge n. 47/1985).

Si intendono richiamate, per l'edilizia convenzionata, le prescrizioni di cui agli art. 7 e 8 della richiamata Legge n. 10/1977.

Gli oneri di concessione relativi alle opere di urbanizzazione primaria potranno essere assolti, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, con la costruzione e la cessione a titolo gratuito delle aree ed opere relative secondo progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, ovvero col rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione medesima; gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria saranno quelli definiti con specifica

deliberazione del Consiglio Comunale ed il contributo commisurato al costo di costruzione sarà definito in base alle tabelle redatte dagli Organi regionali competenti.

Art. 13 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto

L'utilizzazione degli indici IFT e IFF corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulle predette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Art. 14 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli d'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione della variante al P.R.G. da parte del Comune, nel rispetto delle leggi vigenti.

Art. 15 - Termini di validità della concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati il termine per l'inizio dei lavori e quelli di ultimazione dei medesimi nel rispetto del dettato dell'art. 4 della Legge 28/1/1977, n. 10.

Art. 16 - Mappa di Piano

Una copia delle mappe catastali del territorio comunale è conservata presso l'Ufficio comunale competente, che provvede ad aggiornarla.

Qualsiasi domanda di concessione edilizia deve essere accompagnata da un estratto di mappa su cui siano precisamente indicati gli edifici esistenti o da costruire e l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere progettate.

A cura dell'Ufficio comunale competente le indicazioni planovolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni sono riportate sulla mappa generale all'atto del rilascio della concessione e vengono verificate e confermate a lavori ultimati.

Le indicazioni di tale mappa costituiscono motivo per negare il rilascio della concessione qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree in tutto o in parte già utilizzate per costruzioni precedenti.

Art. 17 - Licenza d'uso

La licenza d'uso riguardante l'agibilità e l'abitabilità degli edifici è necessaria per l'utilizzazione di tutti gli edifici situati nel territorio comunale.

Salvo che non sia stata applicata la sanzione pecuniaria di cui all'art. 15 della legge 28/1/1977, n. 10, detta licenza non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati in toto o in parte a funzione differente da quella determinata dal concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

Restano comunque applicabili i provvedimenti previsti dalla Legge 28/2/1985, n.

TITOLO III
ZONIZZAZIONE
CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 18 - Divisione in zone del territorio comunale

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee (Z.T.O.) secondo la seguente classificazione:

**CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI A
PREVALENZA RESIDENZIALE**

Art. 19 - Zone territoriali omogenee di tipo - A -

Le zone A sono quelle nelle quali la maggior parte dei manufatti o l'insieme dei manufatti costituisce parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Esse coincidono con il Centro Storico, l'area del Corso Umberto I e l'area attorno a Piazza dei Caduti.

Art. 20 - Edifici, complessi edilizi o aree di valore storico ambientale ed edifici di impianto compiuto - Generalità

Il Piano Regolatore Generale, relativamente al centro storico, alle zone limitrofe ed ai nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, fermo restando la norma di cui all'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444:

- 1) elenca e sottopone ad apposita normativa tutti i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione nonché le zone di interesse ambientale;
- 2) definisce l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio, al fine di favorire la mobilità pedonale e il trasporto pubblico;
- 3) stabilisce di subordinare gli interventi edilizi (con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro, nonché esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico) ai piani particolareggiati o di recupero.

Art. 21 - Sottozona omogenea Z - centro storico - nucleo antico attorno al castello di Alessandro IV - edifici e complessi di elevato valore storico ambientale

In questa categoria rientrano i beni assoggettati o assimilabili a quelli vincolati ai sensi delle Legge nn. 1089 e 1497 del 1939 o quelli a cui, in sede di piano attuativo Particolareggiato o di Recupero, si riconoscono identiche caratteristiche.

Per tale categoria le modalità di intervento ricalcano quanto previsto dal punto c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e dall'art. 7 della Carta del restauro (Venezia, 1972), precisando in particolare il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale senza la possibilità di accorpamenti ulteriori, oltre a quelli esistenti, precisando, inoltre la valorizzazione-ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi sia interni che esterni, il ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno (in questa categoria è implicito il vincolo di facciata) e l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno, l'eliminazione dei volumi effetto di sopraelevazione e superfetazione.

In particolare si dovrà procedere:

a. al consolidamento e al risanamento con procedimenti antisismici del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura, senza spostamenti di strutture verticali o orizzontali, né modifiche dei manti di copertura a tetto che devono essere del materiale tipico del circostante ambiente e restare alla stessa quota, con la sola possibilità dell'apertura dei lucernai piani a raso in casi riconosciuti come eccezionali verificata l'impossibilità di realizzare altri sistemi di illuminazione ed areazione dei vani sottostanti. E' ammissibile, in casi di accertata necessità, l'inserimento di elementi strutturali antisismici.

b. al restauro-ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati dalle superfetazioni, intendendosi per tali quei manufatti che, oltre a non rivestire alcun interesse nella storia dell'edificio, ne impediscono la lettura anche in senso filologico e compromettono la funzionalità interna ed esterna dei vani a cui sono aggregati.

c. alla conservazione-ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originario. Per quanto attiene alla conservazione ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originario sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne, finalizzate al risanamento, adeguamento o dotazione ex novo di adeguate attrezzature igienico-sanitarie anche impiegando l'aerazione forzata, quando essa non alteri le caratteristiche degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

E' consentito procedere, inoltre, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti commi, al riordino ed alla installazione di impianti generali, quali impianto idrico e di riscaldamento.

Nel caso di ricostruzione filologica (quando cioè è necessario ricostruire un edificio attualmente parzialmente demolito o demolito del tutto e che il Piano include in questa categoria di intervento) non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi sulle parti risultanti da eventuali demolizioni di volumi superfetativi o di sopraelevazioni.

d. al restauro o risanamento conservativo delle pavimentazioni esterne, chiostre o comunque spazi esterni di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, che deve essere effettuato con materiali del tipo esistente nel luogo e messo in opera con la stessa tecnica muraria, senza variare le quote, salvo diverse e motivate prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.

Art. 22 - Zona omogenea A - centro storico - edifici e complessi di elevato valore ambientale

La categoria operativa comprende gli edifici riconducibili ad una fondamentale unità morfologica ed urbanistica con struttura dell'accesso autonoma e definita e con compagine della facciata esterna calibrata e non casuale.

L'intervento conservativo, ricadendo in quanto previsto dal punto c- d dell'art. 31 del legge 5 agosto 1978, n. 457, dovrà rispondere ai requisiti di cui al punto precedente salvo l'ammissione di:

a. spostamento e costruzione di tramezzature all'interno della singola unità edilizia, qualora lo richieda una più adeguata utilizzazione funzionale ai fini residenziali e l'intervento non comporti alterazioni sostanziali della struttura tipologica e costruttiva caratterizzante l'organismo edilizio;

b. un innalzamento della linea di gronda con l'incremento massimo di cm. 30 per la costruzione di un cordolo in cemento armato necessario all'adeguamento statico con l'obbligo della ricomposizione finale del paramento esterno;

c. aperture diverse da quelle attuali da finalizzare esclusivamente all'aerazione dei servizi igienici e per rendere abitabili vani di origine non residenziale insufficientemente aerati ed illuminati.

Anche per questa categoria di edifici si applica quanto prescritto all'art. 4 - Capo II D.M. 2/7/81, n. 593 innanzi citato.

Art. 23 - A1 - centro storico di origine ottocentesca e dei primi del novecento.

Ricadono in questa categoria quegli edifici posti in zone di P.R.G. storicamente consolidate dove si sono da tempo verificati diffusi fenomeni di degrado strutturale e dove, in concomitanza, le tipologie edilizie preesistenti presentano caratteri di vetustà e inadeguatezza funzionale. Gli interventi riferiti a tali zone ricadendo a quanto previsto dal punto d. dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, devono essere condotti nel rispetto di quei valori che si ritengono caratterizzanti per la conservazione delle fisionomie tipiche originarie, preservando o riqualificando l'aspetto esterno nell'ambito di appositi piani particolareggiati.

Ciò premesso, è anche demandato alla Commissione edilizia *dopo l'approvazione dei Piani Particolareggiati* il compito di valutare la qualità della progettazione architettonico-formale riferita.

Art. 24 - Zone territoriali omogenee di tipo B

Le Z.T.O. B comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di recente formazione, diverse dalle Z.T.O. A, nelle quali è possibile riscontrare gli indici richiesti con D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Nelle zone indicate nelle tavole di P.R.G. come B sono ammissibili interventi che tendano a riqualificare, con il miglioramento degli standard qualitativi, l'ambiente urbano esistente anche accrescendo la dotazione dei parcheggi e migliorando l'uso degli spazi scoperti di proprietà privata, oltre ad interventi edilizi diretti senza intervento urbanistico preventivo, nei lotti rimasti liberi da costruzioni. Il Comune dovrà predisporre, per le diverse aree comprese in tale zona, i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani.

Nelle zone di tipo B sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definiti ai comma a.b.c.d. dell'art. 31 della legge 5/8/1978, n. 457, oltre a modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati.

Dovranno, in ogni caso per gli edifici esistenti salvo diversa indicazione di P.R.G. anche in caso di ristrutturazione edilizia essere mantenuti gli allineamenti stradali esistenti e

conservata l'esistente volumetria, superficie utile totale esistente e l'altezza attuale, anche derogando da quanto previsto dalla legge 64/74 come previsto all'art. 12 della medesima legge. La copertura degli edifici dovrà essere a tetto con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%.

Le distanze dagli spazi pubblici e dai confini con altre proprietà non potranno essere, nel caso di nuova edificazione mai inferiori a quelle richieste per costruzioni in zone sismiche dalle leggi vigenti e comunque mai inferiore a ml. 10 (dieci) tra pareti finestrate, salvo possibilità di deroghe come previsto dall'art. 12 della legge 64/74.

Dovranno essere evitati gli elementi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi.

Dovrà essere posta una particolare attenzione alle finiture e alle coloriture, curando le relazioni qualificanti con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona B, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

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

Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, edifici per spettacoli, 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.

Sono escluse: industrie ed ogni attività che produca inquinamento.

Nel caso di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione nelle aree di pertinenza degli edifici, si dovrà provvedere ad una piantumazione di essenze compatibili con quelle caratteristiche della zona in misura di 1 albero di alto fusto ogni 100 m². di area fondiaria oltre a essenze arbustacee in misura di due gruppi ogni 100 m². di area fondiaria.

Le nuove alberature saranno disposte in modo da formare gruppi alberati o opportunamente collegati tra loro in relazione agli edifici ed alle visuali relative.

Le aree per standard urbanistici sono da reperire anche nelle Z.T.O. C più esterne al nucleo urbano centrale.

Nelle zone indicate nelle tavole di P.R.G. come B sono ammissibili interventi edilizi diretti senza intervento urbanistico preventivo in lotti rimasti liberi da costruzioni.

Indici urbanistici zonali:

- Indici di fabbricabilità territoriale	: 1,09 m ³ /m ²
- Aree per standards urb. (verde attr. e parcheggi pubblici)	: 11,50 m ² /100 m ³
- Aree per attr. scol. e attr. Int. coll.vo	: 6,50 m ² /100 m ³
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	: 1,50 m ³ /m ²
- Rapporto di copertura (Q)	: 60% dell'area fondiaria (Sf)
- Altezza massima fabbricato	: 10,00 m
- Numero dei piani	: 2 + Pt
- Distacchi tra le fronti finestate degli edifici	: 10,00 ml
- Distacchi dai confini	: 5,00 ml
- Distacchi dagli spazi pubblici e strade	: 5,00 ml
- Parcheggi inerenti le costruzioni	: 1 m ² /20 m ³

Nelle Z.T.O. B l'indice di fabbricabilità territoriale è limitato ai soli lotti non edificati.

Art. 25 - Zone territoriali omogenee di tipo C – Generalità

Le Z.T.O. di tipo C (suddivise in sottozone C, C1, C2 e C3), comprendono parti del territorio comunale parzialmente edificate ma non classificabili in base al D.M. 1444/68 come Z.T.O. di tipo B o inedificate e sono destinate a nuovi insediamenti, in prevalenza residenziali.

L'attività urbanistica ed edilizia in tali zone è regolamentata dagli indici urbanistici ed edilizi relativi alle singole categorie di zone e negli ambiti insediativi vanno osservate le seguenti destinazioni d'uso con le relative limitazioni: **a.** abitazioni, **b.** studi professionali e commerciali, **c.** autorimesse a servizio delle unità edilizie, **d.** magazzini commerciali e

laboratori artigianali, e, ogni altra attività che non sia in contrasto con il carattere residenziale dell'area, per la sola zona C2 la destinazione è turistico-alberghiera, servizi al turismo.

Le destinazioni di cui al punto d, si intendono limitate ai piani terra e sono ammesse solo qualora non arrechino molestia e pregiudizio all'igiene ed alla tranquillità dei cittadini. Viene comunque escluso il deposito all'aperto dei materiali. I terreni all'aperto ricadenti nei lotti residenziali saranno opportunamente sistemati a verde (giardino) ad attrezzature di uso collettivo.

Sono escluse: le industrie, i laboratori artigianali per la produzione ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici ed introduca elementi inquinanti nelle fognature.

Gli immobili esistenti nelle Z.T.O. di tipo C possono essere assoggettate ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei modi di cui all'art. 31 della legge n. 457/78.

Nella zona C, per ogni abitante insediato o da insediare è prevista la dotazione minima, inderogabile, di 18 m² per spazi pubblici; riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Art. 26 - Z.T.O. tipo C - Zone a destinazione espansiva mista

Tali zone a destinazione mista assolvono nel P.R.G. alla funzione specifica di riqualificare il connettivo urbano delle frange periferiche con le seguenti componenti funzionali urbane dosate nelle seguenti percentuali:

Residenza 70% (100 m³/ab)

Uffici privati 10%

Attrezzature commerciali 10%

Attrezzature commerciali - piccolo artigianato 10%

A questi complessi polifunzionali è affidato l'essenziale funzione di portare nel tessuto urbano monofunzionale-dormitorio attività produttive essenzialmente private connesse con il territorio, con il commercio e l'artigianato e dotate di una aliquota complementare di residenze.

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il comune ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto n. 765 integrati dalla legge regionale 22 luglio 1974 n. 34 e la relativa

circolare applicativa n. 5979 del 24 ottobre 1974. Il Comune dovrà inoltre predisporre per le diverse aree comprese in tale zona i progetti unitari di sistemazione.

Indici urbanistici zonali:

- Indici di fabbricabilità territoriale	: 0,40 m ³ /m ²
- Aree per standards urb. (verde attr. e parcheggi pubblici)	: 11,50 m ² /100 m ³
- Aree per attr. scol. e attr. Int. coll.vo	: 6,50 m ² /100 m ³
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	: 0,45 m ³ /m ²
- Rapporto di copertura (Q)	: 50% dell'area fondiaria (Sf)
- Altezza massima del fabbricato	: 7,50
- Numero dei piani	: 1 + PT
- Rapporto relativo tra le pareti finestrate	: 1/1
- Distacchi tra le fronti degli edifici	: 10,00 ml
- Distacchi dai confini	: 5,00 ml
- Distacchi dagli spazi pubblici e strade	: 5,00 ml
- Parcheggi inerenti le costruzioni	: 1 m ² /20 m ³

Sono consentiti edifici in linea e abitazioni mono e plurifunzionali.

E' prescritta la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con le modalità prescritte per le Z.T.O. B.

Art. 27 - Z.T.O. TIPO C1 - P.E.E.P. (aree destinate a PEEP)

E' previsto l'obbligo di redazione di piano attuativo di iniziativa privata o pubblica, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Indici urbanistici zonali:

- Indici di fabbricabilità territoriale	: 0,60 m ³ /m ²
- Aree per standards urb. (verde attr. e parcheggi pubblici)	: 11,50 m ² /100 m ³
- Aree per attr. scol. e attr. Int. coll.vo	: 6,50 m ² /100 m ³
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	: 0,7 m ³ /m ²
- Rapporto massimo di copertura (Q)	: 60% dell'area fondiaria (SI)
- Altezza massima del fabbricato	: 10,50 ml

- Numero dei piani : 2 + PT
- Rapporto relativo tra le pareti finestrate : 1/1
- Distacchi tra le fronti degli edifici : 10,00 ml
- Distacchi dai confini : 5,00 ml
- Parcheggi inerenti le costruzioni : 1 m²/20 m³

Nuovo articolo introdotto dal C.R.T. della Regione Lazio

Art. 27 bis – “Nel caso che i volumi edilizi superino la misura media rilevata, questi dovranno essere progettualmente scomposti in corpi o di dimensioni unitarie conformi, distinti ancorché collegati”.

Art. 28 - Z.T.O. TIPO C2 - Zona a destinazione turistico - località Colonie – turistico-alberghiera-campeggi.

Trattasi di un'area di proprietà comunale destinata alla edificazione di strutture ricettive (turistico-alberghiere, ristoranti e servizi al turismo e residence).

In tali zone è previsto l'intervento urbanistico diretto.

Indici urbanistici zonali uguali alla Z.T.O. C1.

E' prescritta la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con le modalità prescritte per la Z.T.O. B.

Le aree per parcheggi saranno quantificate in base al numero degli utenti realmente previsti dal progetto e non inferiori ad un numero di vetture pari al 50% degli utenti e di pullman in numero di 1 ogni 20 utenti.

Indici per gli interventi a carattere turistico-sociale:

- Indici di fabbricabilità territoriale : 0,60 m³/m²
- Aree per standards urb. (verde attr. e parcheggi pubblici) : 11,50 m²/100 m³
- Aree per attr. scol. e attr. Int. coll.vo : 6,50 m²/100 m³
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) : 0,7 m³/m²
- Rapporto massimo di copertura (Q) : 60% dell'area fondiaria (Sf)
- Altezza massima del fabbricato : 10,50 ml
- Numero dei piani : 2 + PT
- Rapporto relativo tra le pareti finestrate : 1/1

- Distacchi tra le fronti degli edifici : 10,00 ml
- Distacchi dai confini : 5,00 ml
- Parcheggi inerenti le costruzioni : 1 m²/20 m³

Sottozona Z.T.O. TIPO C2b - località Lescuso

Trattasi di un'area di proprietà comunale, posta al di fuori del perimetro abitato a contatto con gli impianti sportivi, da destinare a campeggio e strutture leggere per il turismo sociale.

In tale zona è previsto l'intervento urbanistico diretto.

Indici urbanistici zonali:

- Indici di fabbricabilità territoriale : 0,25 m³/m²
- Aree per standards urb. (verde attr. e parcheggi pubblici) : 11,50 m²/100 m³
- Aree per attr. scol. e attr. Int. coll.vo : 6,50 m²/100 m³
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) : 0,266 m³/m²
- Rapporto massimo di copertura (Q) : 50% dell'area fondiaria (Sf)
- Altezza massima del fabbricato : 3,50 ml
- Numero dei piani : PT
- Rapporto relativo tra le pareti finestrate : 1/1
- Distacchi tra le fronti degli edifici : 3,50 ml
- Distacchi dai confini : 5,00 ml
- Parcheggi inerenti le costruzioni : 1 m²/20 m³

Art. 29 - Z.T.O. TIPO C3 - Espansione turistico-temporanea

Trattasi delle aree interne al perimetro urbano come individuato dal Piano di Assetto del Parco, già classificata come E, ma non più idonea a tali funzioni di produttività primaria e secondaria. Pertanto, previo parere preventivo del C.T.C. del Parco, tali zone sono destinate a nuova edificazione per l'edilizia turistico-temporanea.

In tali zone sono previste costruzioni unifamiliari isolate o plurifamiliari con un fronte massimo di 30 ml, con intervento urbanistico preventivo.

Per la definizione dei piani attuativi si prevede la formazione di un comparto minimo con S_m pari a 5.000 m².

E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno 3 piante di alto fusto ogni 50 m² di superficie coperta di costruzione.

I piani attuativi dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nella relazione geologica con particolare riferimento agli accertamenti geofisici e geognostici preventivi.

Per i materiali da utilizzarsi a vista negli interventi edilizi, si prescrive l'uso di quelli tipici del luogo. Gli edifici dovranno essere coperti con tegole in laterizio.

Indici urbanistici zonali:

- Indici di fabbricabilità territoriale	: 0,19 m ³ /m ²
- Aree per standards urb. (verde attr. e parcheggi pubblici)	: 11,50 m ² /100 m ³
- Aree per attr. scol. e attr. Int. coll.vo	: 6,50 m ² /100 m ³
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	: 0,20 m ³ /m ²
- Rapporto massimo di copertura (Q)	: 60% dell'area fondiaria (Sf)
- Altezza massima del fabbricato	: 6,40 ml
- Numero dei piani	: 1 + PT
- Rapporto relativo tra le pareti finestrate	: 1/1
- Distacchi tra le fronti degli edifici	: 10,00 ml
- Distacchi dai confini	: 5,00 ml
- Parcheggi inerenti le costruzioni	: 1 m ² /20 m ³

CAPO III ZONE PRODUTTIVE

Art. 30 Zone territoriali omogenee di tipo D

Le Z.T.O. di tipo D, per le quali è fatto obbligo dell'intervento urbanistico preventivo (Piano per gli insediamenti produttivi), sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività piccolo-industriali, artigianali, commerciali.

E' consentita la installazione di laboratori d'analisi e ricerca, magazzini, depositi, rimesse, macelli ed edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli impianti insediati, uffici e mostre connesse alla produzione industriale, artigianale e agroforestale ed ittica, nonché l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 110 m². di superficie utile residenziale per ogni azienda.

Gli impianti edificabili nelle zone in oggetto dovranno essere non insalubri o pericolosi e rispettare le norme statali, comunitarie e regionali in merito alle misure antinquinamento idrico ed atmosferico di cui al R.D. 3/2/1907, n. 45; R.D. 27/7/1934, n. 1265; D.P.R. 19/3/1956, n. 303; legge 8/10/1976, n. 690; Legge 10/4/1976, n. 319, Delibera Comitato dei Ministri 4/2/1977; Legge 24/12/1979, n. 650, Delibera Comitato dei Ministri 8/5/1980.

Vi è ammessa la vendita al dettaglio dei generi previsti dalle tabelle di cui ai D.M. 30/8/1971 e 28/4/1976 limitatamente alle seguenti tabelle:

- tab. XII - mobili;
- tab. XIII - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura e la pesca, il commercio, l'industria e l'artigianato;
- tab. XIV - limitatamente alle voci, appresso elencate:
 - 6 - articoli da campeggio, tende e loro accessori;
 - 9 - autoveicoli;
 - 10 - accessori e pezzi di ricambio per autoveicoli, motocicli;
 - 26 - materiali da costruzione - legnami;
 - 27 - materiali per impianti idraulici e da riscaldamento.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento preventivo e la concessione è subordinata alla stipula di una Convenzione di cui all'art. 11 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Indici urbanistici zonali:

- Indice di fabbricabilità territoriale : -----
- Aree per standards urb. (verde attr. e parcheggi pubblici) : 10% dell'intera area
- Aree per attr. scol. e attr. Ing. coll.vo : -----

Gli indici zonali sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) : 0,70 m³/m²
- Rapporto di copertura (Q) : 60% dell'area fondiaria (Sf)
- Altezza max del fabbricato (H) : 6,40 ml
- Numero dei piani : 1 + Pt
- Rapporto relativo tra pareti finestrate : 1/1
- Distacchi tra le fronti degli edifici : 10,00 ml
- Distacchi dagli spazi pubblici e strade : 7,00 ml
- Parcheggi inerenti le costruzioni : 1 m²/3 m² SU
- *Lotto minimo* : 1.500 m²

Art. 31 Zone territoriali omogenee di tipo E

Nelle zone agricole classificate come E, E1, E2, E3, E4 sulla base delle prescrizioni indicate dallo strumento urbanistico sovraordinato (Piano di Assetto del Parco Naturale dei Monti Simbruini): sono previsti i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria (IFF):

- Z.T.O. E - Zona all'interno del perimetro urbano. : 0,20 m³/m²
(vedi zona C3 delle presenti norme)
- Z.T.O. E1 - Zona esterna al centro abitato a
compatibilità di uso limitata. : 0,01 m³/m²
Agricoltura, silvicoltura e pastorizia
- Z.T.O. E2 - Zona esterna al centro abitato a
compatibilità di uso limitata. : 0,01 m³/m²
Agricoltura, silvicoltura e pastorizia
- Z.T.O. E3 - Zone esterne al centro abitato - Zona
di riserva. Agricoltura biologica, silvi-
cultura e pastorizia.

Z.T.O. E4 - Zona esterna al centro abitato ed al

Parco assimilata alla E1

: 0,01 m³/m²

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari sentito il parere preventivo del C.T.C. del Parco e le norme e prescrizioni da esso emanate.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino al raggiungimento degli indici prescritti, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata e previo parere del C.T.C. del Parco.

L'ampliamento potrà avvenire anche attraverso l'utilizzazione di annessi rustici esistenti, riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate all'inedificazione e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle Zone Territoriali Omogenee di tipo E (agricole) la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata previo parere del C.T.C. del Parco per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legge 9/5/1975, n. 153.

Negli edifici ad uso abitativo annessi a fondi agrari sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come all'art. 31 della legge 457/58, previo parere del C.T.C. del Parco.

Per le sole Z.T.O. E, interne al perimetro urbano, negli edifici rurali non più utilizzabili a fini agricoli, sono ammessi, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi, ed al fine di utilizzo per turismo di tipo stagionale, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, come specificato all'art. 31 della richiamata legge 457/78, nonché di variazioni parziali o totali della destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli, che non comportino aumento di volume e superficie utile e semprechè funzionali alla riutilizzazione abitativa.

La ristrutturazione edilizia delle residenze rurali non può portare alla realizzazione di un numero di unità abitative superiore a quello esistente e la ristrutturazione degli annessi agricoli alla realizzazione di più di una unità abitativa per ogni costruzione ristrutturata.

Gli interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che venga riconosciuto che gli edifici stessi non sono più necessari alla conduzione del fondo, in quanto il fondo stesso è già servito o può essere servito da altri edifici o non appare in atto suscettibile di colture che richiedano insediamenti residenziali o annessi agricoli.

In tutte le Z.T.O. E, nell'ambito di aziende agricole, nel rispetto delle direttive CEE, delle leggi statali e regionali vigenti e della normativa del Parco, i relativi imprenditori agricoli a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale, previo parere preventivo del C.T.C. del Parco.

Negli edifici di uso non agricolo esistenti nelle Z.T.O. E1, E2, E3, E4 sono ammesse, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi funzionali alla riutilizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 della richiamata legge 457/78, che non comportino aumento di volume e di superficie utile, che non alterino l'estetica del manufatto e previo parere preventivo del C.T.C. del Parco.

L'edificazione e le trasformazioni dell'uso agricolo attuale del suolo sono, nei casi previsti dalle presenti N.T.A., consentite nel rispetto delle norme vigenti in merito alla tutela dei beni ambientali, ai vincoli idrogeologici e ai vincoli imposti dal Piano di Assetto del Parco.

Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, eseguiti in opera o prefabbricati e destinati esclusivamente a colture specializzate che richiedano, necessariamente, condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente. Le serre possono essere:

- a. destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale;
- b. destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e, quindi, con copertura stabile.

La realizzazione può avvenire solo previa subordinata approvazione del C.T.C. del Parco.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici eventualmente autorizzati dal C.T.C. del Parco, dovranno sorgere a non meno di 50 ml. dalle singole case di abitazione esistenti e a 100 ml dai nuclei residenziali esistenti o previsti. Per allevamenti avicoli o suinicoli tale distanze aumentano a 200 ml.

In ogni caso le zone agro-pastorali e boschive sono tutelate dalla legge 20/6/1977 e dal R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 e dalla normativa prevista dal Piano di Assetto del Parco.

Tutti i lavori nelle predette zone dovranno essere conformi ad ogni eventuale prescrizione prevista per le opere in zone sismiche e subordinate all'autorizzazione degli Organi competenti ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267, del R.D. 16/5/1926, n. 1126 e del D.P.R. 24/7/1977, n. 616 e ove soggette a tutela ambientale ai sensi della legge 29/6/1939, n. 1497, della legge n. 431/85 e al nulla osta degli Organi competenti.

Z.T.O. E (interna al perimetro urbano)

- Vedi zona C3 delle presenti norme.

Z.T.O. E (Esterne al perimetro urbano)

seguono la normativa del Piano di Assetto del Parco.

Z.T.O. E1 - (Individuazione del Piano di Assetto del Parco: Zona L - Zona a compatibilità d'uso limitata)

- Caratteristiche di zona: Aree di valore generalizzato dal punto di vista ambientale e paesaggistico, dove le norme di tutela sono finalizzate a garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione rispetto alle funzioni di tutela e valorizzazione delle risorse.
- Individuazione del Piano di Assetto del Parco:
 - L1 = Sottozona di tutela geomorfologica paesistica
 - L2 = Sottozona di tutela paesistica
 - L5 = Sottozona di tutela generale.
- Destinazioni di zona: produttiva primaria.
- Destinazioni d'uso specifiche: agricoltura, silvicoltura e pastorizia.
- Destinazioni d'uso consentite: attività agricole, pascolo controllato, attività escursionistiche, usi boschivi, raccolta dei prodotti del suolo.
- Destinazioni d'uso vietate: tutte le destinazioni d'uso non consentite.

- Procedure per interventi: strumenti urbanistici ordinari previa compatibilità con le indicazioni del Piano di Assetto del Parco.
 - Interventi consentiti: eliminazione degli interventi e delle cause del degrado incremento del patrimonio boschivo, recupero dei manufatti edilizi e infrastrutturali esistenti da destinare agli usi consentiti, realizzazione dei punti di attestamento esistenti e relativi servizi.
 - Interventi vietati: l'edificazione non è consentita nelle aree boscate, in prossimità di doline, inghiottitoi e altri fenomeni carsici, nelle aree di protezione e di rispetto delle sorgenti.
 - Indice di fabbricabilità fondiaria max : 0,01 m³/m²
 - Altezza massima = ml. 6,40
- Z.T.O. E2** - (Individuazione del Piano di Assetto del Parco: Zona L - zona a compatibilità d'uso limitata)
- Caratteristiche di zona: aree di valore generalizzato dal punto di vista ambientale e paesaggistico, dove le norme di tutela sono finalizzate a garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione rispetto alle funzioni di tutela e valorizzazione delle risorse.
 - Individuazione del Piano di Assetto del Parco:
L4 = sottozona di tutela storico-culturale-paesistica; aree interessate dal sistema dei monasteri delle leccete e delle quercete di interesse paesaggistico, dei sistemi di colture terrazzate storiche, abbandonate e non.
 - Destinazioni di zona: produttiva primaria
 - Destinazioni d'uso specifiche. agricoltura, silvicoltura e pastorizia
 - Destinazioni d'uso consentite: attività agricole, pascolo controllato, attività escursionistiche, usi boschivi, raccolta dei prodotti del suolo.
 - Destinazioni vietate: tutte le destinazioni d'uso consentite.
 - Procedure per interventi: strumenti urbanistici ordinari previa compatibilità con le indicazioni del Piano di Assetto del Parco.
 - Interventi consentiti: eliminazione degli interventi e delle cause del degrado, incremento del patrimonio boschivo, recupero dei manufatti edilizi e infrastrutturali esistenti da destinare

agli usi consentiti, realizzazione dei punti di attestamento esistenti e relativi servizi.

E' consentita: la realizzazione di eventuali campeggi solo nelle aree di terrazzamenti abbandonati, a condizione che le dimensioni del singolo impianto non siano superiori ad un ettaro, venga redatto un progetto unitario con specifiche caratteristiche.

- Indice di fabbricabilità fondiaria max : 0,01 ,c/m²
- Altezza massima = ml 6,40

Z.T.O. E3 - (Individuazione del Piano di Assetto del Parco: Zona R - Zona di Riserva)

- Caratteristiche di zona: In queste zone le norme di tutela sono finalizzate prevalentemente alla conservazione e alla difesa dell'ambiente nonché alla ricostituzione delle aree o situazioni degradate per cause naturali o per l'azione dell'uomo.
- Individuazione del Piano di Assetto del Parco - R4 = Sottozona di Riserva controllata. Zona costituita con lo scopo di connettere tra di loro le zone di riserva integrale, orientate e parziale, attività di fruizione ricreative di pascolo controllato e di utilizzo dei prodotti del suolo.
- Destinazioni di zona: tutela, conservazione, difesa dell'ambiente.
- Destinazioni d'uso specifiche: agricoltura biologica, silvicoltura e pastorizia.
- Destinazioni d'uso consentite: interventi finalizzati direttamente alla conservazione, interventi necessari connessi con gli usi del territorio ammessi. Attività di escursionismo, forestazione produttiva, di ripopolamento faunistico e di pascolo.
- Destinazioni d'uso vietate: tutte quelle non consentite.
- Procedure per interventi: le destinazioni d'uso sono vincolanti in sede di Piano Territoriale con l'obbligo di revisione degli strumenti urbanistici. Per gli interventi in corso di realizzazione o in progetto:

- 1) sospensione e verifica di compatibilità, annullamento o riprogettazione;
 - 2) abbattimento manufatti abusivi.
- Interventi consentiti: eliminazione delle carenze ed elementi di degrado, restauro e recupero dei manufatti esistenti per gli usi compatibili, recinzioni e serbatoi per l'abbeverata ed il pascolo, manutenzione dei percorsi escursionistici, aree didattiche e aree di sosta.
 - Interventi vietati: interventi che pregiudichino le risorse idrologiche e idrogeologiche; attività industriali, artigianali, agricole, silvo pastorali e zootecniche insalubri; movimenti di terra, sbancamenti, apertura di strade, interventi nelle aree di rispetto delle sorgenti.
 - Indice di fabbricabilità fondiaria max = 0
 - Altezza massima = ml. 6,40.
- Z.T.O. E4** - (Arca esterna al perimetro del Piano di Assetto del Parco ma a queste omologate)
- Caratteristiche di zona: Aree di valore generalizzato dal punto di vista ambientale e paesaggistico, dove le norme di tutela sono finalizzate a garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione rispetto alle funzioni di tutela e valorizzazione delle risorse.
 - Destinazioni di zona: produttiva primaria.
 - Destinazioni d'uso specifiche: agricoltura, silvicoltura e pastorizia.
 - Destinazioni d'uso consentite: attività agricole, pascolo controllato, attività escursionistiche, usi boschivi, raccolta dei prodotti del suolo.
 - Destinazioni d'uso vietate: tutte le destinazioni d'uso non consentite.
 - Procedure per interventi: strumenti urbanistici ordinari previa compatibilità con le indicazioni del Piano di Assetto del Parco.
 - Interventi consentiti: eliminazione degli interventi e delle cause del degrado incremento del patrimonio boschivo, recupero dei

manufatti edilizi e infrastrutturali esistenti da destinare agli usi consentiti, realizzazione dei punti di attestamento esistenti e relativi servizi.

- Interventi vietati: l'edificazione non è consentita nelle aree boscate, in prossimità di doline, inghiottitoi e altri fenomeni carsici, nelle aree di protezione e di rispetto delle sorgenti.
- Indice di fabbricabilità fondiaria max : 0,01 m³/m²
- Altezza massima = ml. 6,40.

CAPO IV

ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 32 – V1 - Zone pubbliche d'interesse generale

Le zone pubbliche d'interesse generale sono zone già prescelte nell'ambito del P.R.G. preesistente, ed aree in posizione idonea rispetto al modello urbanistico generale sono divise in:

- Fc: pubblico servizio di interesse generale (Municipio, Deposito Gas, Depuratore, Carabinieri).
- Fs: pubblico servizio di interesse generale (Scuola).
- Fas: attrezzature ricreative, per lo sport, lo svago e il tempo libero (impianti per lo sport comunitario).
- Fp: aree destinate a parcheggio pubblico (parcheggio pubblico; verde)

In tali zone, il P.R.G. si attua per intervento diretto dell'Amministrazione, per gli interventi di propria competenza, o tramite concessione ai privati o Enti interessati.

Nelle zone Fc-Fs, l'indice di fabbricabilità fondiaria è quello degli edifici esistenti e può essere aumentato solo per effettive esigenze specifiche. Per le nuove costruzioni, l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà quello derivante dalle specifiche necessità di progetto sottoposto preventivamente all'approvazione del C.T.C. del Parco. L'altezza non potrà superare i ml. 7,00.

Nelle zone Fas, l'indice di fabbricabilità fondiaria è quello degli edifici esistenti e per eventuali nuove costruzioni od ampliamenti non può superare lo 0,20 m³/m² e l'altezza i ml 7,00. Rapporto max di copertura per le attrezzature ricreative e per il tempo libero: 50% dell'area e della cubatura complessiva. Le aree non edificate saranno sistemate a verde nei modi previsti dalle presenti norme e nella misura possibile.

Le opere nelle zone Fc, Fs, Fp, vengono assimilate alle opere di pubblica utilità così come previsto dalla legge 1/78 e richiamato dal D.L. 48 del 28/2/86.

- Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla convenzione, ovvero col rimborso delle spese sostenute dal Comune, come previsto dall'art. 11 delle presenti norme;

- Oneri di urbanizzazione secondaria da definire con specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- Contributo commisurato ai costi di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

Art. 33 - Z.T.O. F.p. - zone pubbliche destinate a parcheggi

Nel sistema cinematico superficiale la sosta è un momento essenziale per tutto quanto connesso con la viabilità. La circolazione veicolare è pertanto condizionata non solo dalla presenza o meno dei parcheggi ma anche dalla diminuzione di capacità che le auto in sosta portano alle strade. Una specifica norma urbanistica di piano pertanto prescrive che ove non sono già previste siano da prevedere, nello studio di ulteriori strumenti attuativi del P.R.G. sia:

- A) una politica dei parcheggi, tendente a condizionare la domanda, con una corretta politica tariffaria della sosta.
- B) un progetto delle infrastrutture condotto sulla base della conoscenza della domanda di sosta.

Le grandezze fondamentali da determinare sono il volume giornaliero della domanda (disaggregato per ore o mezz'ore nella giornata) e la durata della sosta.

Le aree destinate alla sosta vengono distinte in due grandi categorie:

- A.1 aree reperite lungo le strade;
- A.2 aree "fuori strada";

Le aree fuori strada possono poi essere classificate come:

- B.1 parcheggi superficiali
- B.2 parcheggi multipiano, sopraelevanti o interrati.

A.1 Aree reperite lungo le strade

Lungo le strade può essere consentita la sosta se la riduzione di capacità delle stesse non è pregiudizievole per il traffico.

L'unità di sosta è lo "stallo", cioè lo spazio destinato al singolo utente. Esso è funzione delle dimensioni dei modelli più grandi delle automobili più comuni. Le disposizioni e le dimensioni degli stalli proposti dal C.N.R.

A.2 Parcheggi superficiali

I parcheggi in parola possono ubicarsi su piazze, generalmente nei centri urbani, o su aree appositamente destinate dal P.R.G. o in attuazione dei piani settoriali di trasporto.

B.1 Gli elementi essenziali delle aree di parcheggio superficiali sono:

A. gli stalli;

B. i corridoi interni.

Date le dimensioni dei modelli delle automobili più comuni in Italia lo stallo può assumersi di m. 2,30 x 4,50.

I corridoi interni devono consentire l'entrata e l'uscita dagli stalli ed una facile circolazione del traffico interno al parcheggio. La larghezza dei corridoi interni dipende dal raggio di svolta dei veicoli, dalla larghezza degli stalli, dall'angolo di parcheggio e dal franco libero fra i veicoli.

Per "profondità" di unità di parcheggio si intende la somma della larghezza del corridoio e della profondità degli stalli su entrambi i lati del corridoio; essa costituisce il modulo base delle varie disposizioni di parcheggio.

B.2 Parcheggi multipiano

Tali impianti, siano essi sopraelevanti o interrati possono essere di due tipi: impianti meccanizzati ed a rampe.

In tali zone sono obbligatori piani particolareggiati di iniziativa pubblica per superfici pari a quelle indicate nelle tavole di P.R.G.. Il Comune ha comunque facoltà di cedere le aree e/o volumi edificabili in diritto di superficie a privati per un periodo di tempo pari a 59 anni, rinnovabile ed i rapporti tra concedente e concessionario sono regolati da apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Queste aree, sono vincolate per la realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità, e sono individuate con apposita simbologia.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi saranno sistemate a verde nei modi previsti dalle presenti norme e nella misura possibile.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e preventivo nel caso di parcheggi multipiano o interrati.

Art. 34 - Z.T.O. V1 - Verde pubblico, Parco urbano, Verde pubblico di quartiere

Verde pubblico di quartiere. Il verde di quartiere è connesso con il “servizio del verde” inteso come tessuto connettivo, sede di molteplici attività strettamente interdipendenti dalla residenza.

Questo tipo di attrezzature è previsto dal citato D.M. 1444 del 2/4/1968 all’art. 3 ed è la dotazione minima inderogabile di area da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi di rispetto alle strade.

- In fase di attuazione del piano non sarà sufficiente il rispetto del parametro quantitativo ma dovrà tenersi ben presente il parametro della distanza spaziale e/o temporale necessaria per raggiungere dalla residenza, l’attrezzatura proposta.

Il “Nucleo elementare di verde”, è da intendersi strettamente connesso con le abitazioni, mentre le altre utilizzazioni del verde per il gioco, le attività pre-sportive, il tempo libero possono trovarsi anche a maggiore distanza dalle stesse.

Nella fase attuativa del piano (piani particolareggiati e/o lottizzazioni) viene fatto obbligo di progettare “un intero sistema di aree attrezzate con una previsione di diffusione capillare da integrarsi su iniziativa comunale con le abitazioni, le scuole materne elementari e medie, gli impianti sportivi e le attrezzature sociali esistenti e previste. Alcune delle attività previste nelle aree verdi, sia pure con finalità diverse, possono trovare accoglimento nelle stesse aree scolastiche con previsione d’uso delle stesse a “tempo libero”.

All’interno degli interventi coordinati viene fatto obbligo di prevedere delle possibilità di trasformazione d’uso degli spazi liberi al fine di adeguare il funzionamento alla composizione demografica della struttura sociale della popolazione residente.

Art. 35 - Z.T.O. V2 - Verde privato, giardini, orti

Dette zone sono vincolate all’obbligo di rispettare e di potenziare il verde, gli orti ed i giardini esistenti. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d’acqua e della vegetazione e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare queste tutele. Sono ammesse attività ricreative, culturali e del tempo libero.

In tali zone il P.R.G. si attua tramite autorizzazione. Sono ammesse piccole costruzioni a carattere precario, finalizzate alla necessità di cura e manutenzione degli orti, giardini e verde privato, da realizzarsi con materiali ecologici compatibili con le qualità

ambientali del luogo. L'autorizzazione è subordinata alla realizzazione di parcheggi congrui con l'attività proposta.

Art. 36 - Z.T.O. R1 - Attrezzature cimiteriali e fasce di rispetto

Aree sottoposte a vincolo cimiteriale: in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, senza aumento di volume sugli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Si dovranno, comunque, rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 da T.U. delle leggi sanitarie 27/7/34, n. 1265 art. 57 del D.P.R. 21/10/1975 e successive modificazioni ed integrazioni.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra è pertanto a titolo precario.

Art. 37 - R2 - aree sottoposte a vincolo stradale

Aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale: tali aree interessano le fasce di rispetto delle strade per cui valgono le limitazioni stabilite dall'art. 19 della legge 6/8/1967, n. 765 e relative norme di applicazione contenute nel D.M. 1/4/1968, n. 1404 oltre alle norme previste dalla legge 20/3/1965, n. 2248; dal R.D. 8/12/1933, n. 1740; dalla legge 7/2/1961, n. 59; dalla legge 24/4/1961, n. 729; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 11/8/1966, n. 8321; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 10/10/1968, n. 135 e dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 30/12/1970 n. 5890, ed alle prescrizioni del Piano di Assetto del Parco.

Può essere ammessa, all'interno del perimetro urbano, mediante apposita convenzione, la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante.

In tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale e produttivo, né ampliamento dei fabbricati esistenti, sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o dalle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici.

Art. 38 - Distanza di rispetto dai corpi idrici

Al fine di salvaguardare le acque pubbliche, siano esse sorgenti, fluenti e lacuali anche se artificialmente estratte dal sottosuolo, sistemate o incrementate, acque di transizione (zone di fove, laghi e stagni salmastri, lagune, paludi), acque costiere, falde acquifere sotterranee, si ritengono qui richiamati il R.D. 25/71 1904, n. 523; il R.D. 11/7/1913, n. 959; il R.D. 11/12/1933, n. 1775; la legge 24/7/1971, n. 729; il D.P.R. 24/7/1977, n. 616 ed alla legge n. 431/1985, oltre a tutte le disposizioni, norme e prescrizioni espresse nel Piano di Assetto del Parco.

Art. 39 - Distanze di sicurezza e norme relative alle attività estrattive

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e della salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici e nei limiti imposti dalle norme di salvaguardia del Piano di Assetto del Parco.

La concessione del Sindaco è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

Le escavazioni a cielo aperto per la ricerca ed estrazione di minerali sono vietate, salvo autorizzazione del Prefetto, a distanze inferiori a ml 10 da strade d'uso pubblico non carrozzabili, a ml 20 da strade d'uso pubblico carrozzabili, corsi d'acqua senza opere di difesa, sostegni o cavi interrati di elettrodotti, condotte di metanodotti, edifici pubblici e privati non disabitati, a ml 50 da ferrovie, da opere di difesa ai corsi d'acqua, da acquedotti e sorgenti.

In sede di richiesta di concessione è fatto obbligo specificare le caratteristiche geometriche dell'escavo (massima profondità, massima pendenza delle scarpate e loro andamento), le forme di sistemazione o riutilizzazione dell'area una volta finito lo scavo ed i criteri di sistemazione dell'area scavata che dovrà essere a carico del cavatore.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare un decimo dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento idrico (acque superficiali e sotterranee) e atmosferico.

I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati a norma dell'art. 10, I comma, della legge 28/1/1977, n. 10. Si intendono qui richiamate le norme di cui al D.R.P. 9/4/1959, n. 128; al D.P.R. 24/7/1977, n. 616.

Art. 40 - Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il trasporto di forme di energia

Si intendono qui richiamate tutte le norme relative a quanto in oggetto e di cui alla Circolare Ministero Lavori Pubblici 15/5/1952 - punti A,B,C, - e R.D. 11/12/1933, n. 1775 e D.P.R. 21/6/1968, n. 1062.

Art. 41 - Norme riguardanti la eliminazione di barriere architettoniche

“Nella predisposizione degli strumenti attuativi del PRG nonché dei “Programmi Complessi” le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperte al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione successiva di edifici di uso pubblico privi di barriere architettoniche e fonti di pericolo.

La progettazione e la realizzazione di opere relative alla progettazione diretta del PRG e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche.

Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. LL.PP. n. 236/89, della L. n. 104/92 art. 24 e del D.P.R. n. 503/96, nonché le “linee guida” approvate con D.G.R. 27/03/01, n. 424 (BUR n. 17 del 20/06/01 – S.O. n. 4).

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco, per la costruzione, e per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitari, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro da consentire il superamento delle cosiddette “barriere architettoniche”, in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzioni di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione, e di altri Enti Pubblici.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Art. 42 - Terreni sottoposti a gravame di demanio civico

I terreni sottoposti a gravame di uso civico sono soggetti alle norme Nazionali, Regionali vigenti e a quanto previsto dalle norme del Piano di Assetto del Parco.

Si rimanda per la regolamentazione di tali zone alla normativa Nazionale e Regionale vigente.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 43 - Strade locali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. e loro modifiche

Le strade locali esistenti nelle Z.T.O. di tipo B e C al momento dell'adozione della Variante Generale al P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune e i privati.

Soltanto in caso di intervento urbanistico preventivo, laddove richiesto o previsto e redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione, o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G. e compatibile con la normativa prevista dal P.A. del Parco.

Art. 44 - Note transitorie

Ogni disposizione e norma della disciplina edilizia e urbanistica laddove esistente ed in contrasto con la presente Variante Generale al P.R.G. così come rappresentato nei suoi elaborati grafici e nelle norme tecniche d'attuazione è sostituita dalla presente Variante Generale.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con la Variante Generale al P.R.G. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Art. 45 - Rilascio di concessioni edilizie in deroga

In deroga alle presenti Norme tecniche d'attuazione, fatti salvi i dispositivi dell'art. 1 della legge 1/78, dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977 e dei disposti della richiamata legge 431/85, possono essere rilasciate dal Sindaco, previa deliberazione consiliare, concessioni edilizie limitatamente ai casi di impianti ed edifici pubblici e sempre con l'osservanza di quanto previsto dalla norma del Piano di Assetto del Parco.