

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Norme direttrici per la Variante al Piano Regolatore Generale

Il campo di applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale è l'intero territorio comunale.

La presente Variante al PRG ha validità a tempo indeterminato.

Presupposto indispensabile alla corretta lettura della Variante al Piano Regolatore Generale è la piena osservanza di tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nella Legge Urbanistica, e successive modifiche ed integrazioni, nonché nelle leggi urbanistiche regionali e successive modifiche e integrazioni, alle quali, per tutto quanto possa essere omesso alle norme di attuazione che seguono, integralmente ci si riferisce.

Il testo delle presenti norme è stato redatto tenendo conto delle norme e leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia, di tutela ambientale e di qualsiasi altro settore inerente il governo del territorio.

Art. 2. Applicazione e validità della Variante al Piano Regolatore Generale

La Variante al Piano Regolatore Generale si applica in tutto il territorio comunale, secondo le indicazioni delle tavole allegate e le determinazioni delle presenti norme di attuazione.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale è disciplinata dalla presente Variante al P.R.G. oltre che dalle vigenti leggi statali e regionali e dalle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed altri Regolamenti Comunali in quanto compatibili.

La Variante al Piano Regolatore Generale si attua, nelle zone espressamente indicate dalle presenti norme, tramite attuazione diretta o tramite gli strumenti di pianificazione attuativa: piani particolareggiati di esecuzione, lottizzazioni convenzionate o strumenti equivalenti.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella Variante al Piano Regolatore Generale hanno efficacia nei confronti delle amministrazioni pubbliche e dei privati.

Art. 3. Edifici esistenti in contrasto con la Variante al P.R.G.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti nella Variante al Piano Regolatore Generale, in mancanza dei piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come definito dalle vigenti norme.

Art. 4. Validità dei titoli abilitativi alla edificazione rilasciate prima dell'adozione della Variante al Piano Regolatore Generale

Le licenze, autorizzazioni, permessi a costruire, rilasciate prima dell'adozione della Variante al Piano Regolatore Generale e non realizzate entro la loro validità di legge possono essere rinnovate solo se conformi alle determinazioni della presente Variante e delle presenti norme.

Art. 5. Poteri di deroga

Sono ammessi i poteri di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n° 765, alle presenti norme limitatamente agli impianti pubblici, edifici pubblici, interventi di interesse pubblico.

Art. 6. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso di ogni zona è indicato nelle presenti norme della Variante al Piano Regolatore Generale.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere dell'Ufficio Tecnico).

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, il Comune procederà alla revoca delle licenze di esercizio e di agibilità dei locali.

Gli strumenti attuativi possono individuare specifiche destinazioni d'uso, anche diverse da quelle riportate nelle presenti N.T.A., nel rispetto delle norme e regolamenti di legge vigenti.

PARTE II - INDICI ED INTERVENTI

Art. 7. Parametri ed indici urbanistico-edilizi

Al fine della corretta applicazione delle norme di Variante al P.R.G. nelle singole zone di seguito specificate, si definiscono i seguenti parametri ed indici:

-SUPERFICIE TERRITORIALE "St": rappresenta la superficie dell'intera zona omogenea al lordo di strade e spazi pubblici.

-SUPERFICIE FONDIARIA "Sf": è la parte di area asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico e servizi previsti in P.R.G. o dagli strumenti urbanistici di attuazione.

-SUPERFICIE COPERTA "Sc": è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione di cornicioni, gronde, pensiline e balconi.

-SUPERFICIE LORDA ABITABILE : è la somma delle superfici dei locali abitabili ed accessori ai diversi piani, misurate al lordo delle murature.

-LOTTO MINIMO "Lm": rappresenta la superficie minima d'intervento per la proposta di lottizzazione o edificazione.

-ALTEZZA DEL FABBRICATO "H": è la differenza tra la quota del terreno dal quale emerge il fabbricato e la quota di estradosso del solaio di copertura (nel caso di copertura a terrazzo) ovvero la quota d'imposta del tetto (linea di intersezione tra intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) con la prescrizione che la quota di imposta della copertura non può superare di 40 cm l'estradosso dell'ultimo solaio.
Nel caso di edifici su terreni in pendenza, l'altezza massima a valle può superare l'altezza del fabbricato di massimo 3.50 m.

-NUMERO DI PIANI "N": è la somma dei piani fuori terra, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, fatta eccezione del piano di sottotetto, purchè non destinato o destinabile ad uso abitativo e con altezza media non superiore a 2.20 m, e dell'eventuale unico piano seminterrato e/o interrato ammesso.

-VOLUME EDIFICABILE "V": è rappresentato dal volume del solido emergente fuori terra (al lordo delle murature) calcolato dal piano del terreno circostante, secondo le sistemazioni del progetto approvato, all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Il volume è calcolato come sommatoria dei prodotti della superficie lorda abitabile di ciascun piano per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti. Vanno inoltre compresi nel volume edificabile tutti i volumi lordi delle parti interrate o parzialmente interrate se adibite a residenza, uffici o attività produttive.

Vanno invece esclusi dal computo i volumi tecnici (come definiti dalla C.M.LL.PP. n°2474 del 31.01.73), i porticati pubblici e/o privati, relativamente alla quantità consentita dalle presenti norme, ed il vano-corsa ascensore previsto per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

-INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE "IfT": è costituito dal rapporto tra il Volume Edificabile e la Superficie Territoriale, qualunque ne sia la destinazione.

$$\text{IfT} = V/\text{St} \text{ (mc/mq)}$$

-INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA "IfF" : è costituito dal rapporto tra il Volume Edificabile sul lotto e la Superficie Fondiaria del lotto stesso.

$$\text{IfF} = V/\text{Sf} \text{ (mc/mq)}$$

-INDICE DI COPERTURA "IC": è costituito dal rapporto tra la Superficie Coperta degli edifici realizzati sul lotto e la Superficie Fondiaria del lotto stesso.

$$\text{IC} = \text{Sc}/\text{Sf}$$

-DISTANZA DALLE STRADE "Ds": è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della proiezione in pianta dell'edificio, escluso balconi e cornicioni, al confine stradale.

Si intende confine stradale, ai sensi del Nuovo Codice della strada e dei relativi DD. applicativi, il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Per le distanze in corrispondenza di incroci e di curve vale quanto stabilito dal Nuovo Codice della strada e dai relativi Regolamenti di attuazione.

-DISTANZA DAI CONFINI "Dc": è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della proiezione in pianta dell'edificio, escluso balconi e cornicioni, ai limiti di proprietà o lotto.

-DISTACCO TRA EDIFICI "De": è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti del perimetri delle proiezioni in pianta degli edifici, escluso balconi e cornicioni.

-AREA A PARCHEGGIO PRIVATO "Pp": rappresenta la superficie, coperta o scoperta, da destinare a parcheggio a norma dell'art 41-sexies della L.1150/42 e relative modifiche ed integrazioni; sono escluse dal calcolo le aree stradali e di pertinenza delle strade stesse.

Art. 8. Definizione degli interventi

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata, essenzialmente dai seguenti interventi da intendersi così come descritti dal Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia).

MANUTENZIONE ORDINARIA

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con stessa superficie di sedime e identico volume

NUOVA COSTRUZIONE

Trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientrante nelle definizioni precedenti.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Art. 9. Norme generali

Le indicazioni per l'attuazione edilizia della Variante al Piano Regolatore Generale sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, oltre che nelle presenti norme tecniche. Comunque l'attività edilizia in tutte le zone non potrà derogare dalle indicazioni contenute nel presente articolo, salvo indicazioni specifiche più restrittive.

- L'altezza massima per ogni edificio verrà calcolata nel seguente modo:
 - nel caso di copertura piana – l'altezza massima si misura tra l'estradosso del solaio di copertura e il valore medio del livello del terreno, a sistemazioni esterne avvenute, dei quattro lati del fabbricato;
 - nel caso di copertura inclinata – l'altezza massima si misura tra la linea di gronda e il valore medio del livello del terreno, a sistemazioni esterne avvenute, dei quattro lati del fabbricato;

- Il computo della cubatura verrà effettuato per tutti gli edifici, salvo strutture particolari (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo palestre, capannoni produttivi, ecc.), con una misura minima dell'altezza convenzionale di 3,20 metri lineari. Il calcolo della cubatura verrà effettuato moltiplicando le superfici lorde per l'altezza convenzionale o effettiva se superiore.

Non rientrano nel calcolo della volumetria eventuali sopraelevazioni dal piano di calpestio circostante il fabbricato inferiori a 1 metro lineare.

Non rientrano nel calcolo della volumetria sottotetti, locali tecnici, locali accessori con altezza massima inferiore a 2,20 metri lineari.

Non rientrano nel calcolo della cubatura, porticati, loggiati, balconi, locali seminterrati con altezza media fuori terra inferiore a 1,00 metri lineari.

I porticati non potranno avere superficie totale superiore al 30% del sedime totale dell'area d'intervento

Le coperture a falde dei fabbricati dovranno avere una pendenza massima del 35%. Potranno essere realizzate coperture tonde o di altre forme architettoniche libere, che dovranno essere conteggiate nel calcolo della cubatura e dell'altezza massima per tutte le parti eccedenti i 2,20 ml dal solaio di copertura.

- I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

- Ogni nuova costruzione dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pari ad 1 mq ogni 10 mc di volumetria realizzata per uso privato.

In aggiunta a tale dotazione si dovranno prevedere parcheggi per tutte le attività insediate tali da soddisfare le necessità di una razionale operatività:

 - uffici ed attività aperte al pubblico (pubbliche e private) 1 mq ogni 3 mq di superficie destinata a tali attività;
 - musei biblioteche, 1 mq ogni 10 mq di superficie;

Nel caso di disposizioni più restrittive derivanti da norme regionali o nazionali queste prevalgono sulle indicazioni sopraccitate.

- Gli edifici residenziali e non residenziali dovranno rispettare i seguenti distacchi stradali minimi:

- m 5 dalle strade definite di “distribuzione”, cioè dalle strade di larghezza inferiore a m 7,00.
 - m 7,50 dalle strade definite di “collegamento locale”, cioè dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m
 - m 10,00 dalle strade provinciali indipendentemente dalla larghezza delle medesime, nei centri urbani;
 - m 30,00 dalle strade provinciali (extraurbane secondarie), al di fuori dei centri urbani
-
- Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l’obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate; del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all’amministrazione comunale specifico planivolumetrico di “area vasta”, come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall’amministrazione comunale.
 - Per ogni nuova costruzione dovrà essere posta a dimora una alberatura, di altezza minima 3 ml e con obbligo di attecchimento, ogni 100 mc di nuova costruzione, nel caso di indisponibilità oggettiva di terreno , le alberature verranno poste a dimora in aree pubbliche secondo le indicazioni dell’Amministrazione Comunale.
 - Le zone di distacco tra fabbricati, vanno sistemate e mantenute prevalentemente a verde, salvo che nelle zone A e B, e su di esse non potranno essere realizzate costruzioni in elevazione di qualsiasi genere, salvo locali accessori in tali aree è consentita la pavimentazione di un massimo del 50% della superficie.
 - Le recinzioni lungo i confini dei lotti di terreno fronteggianti strade pubbliche e private e zone con destinazione pubblica, dovranno essere realizzate, di norma, con cordolo di base rivestito in pietra naturale o mattoni, con altezza non superiore a mt.0,50; la sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l’altezza di mt.1,50.
 - Le forme architettoniche, i materiali di finitura, le coloriture, le sistemazioni esterne, dovranno essere consone al decoro pubblico e alle tradizioni della cultura locale.
 - Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l’edificazione diretta.
 - Ai sensi ed agli effetti delle Leggi 1150/42 e 765/67 e del Decreto Ministeriale n.1444 del 02.04.1968, l’intero territorio comunale, ai fini della destinazione d’uso urbanistica, è stato suddiviso in Zone Territoriali Omogenee.
 - Le destinazioni d’uso di tutti gli edifici e delle singole aree interessate dal progetto di lottizzazione deve risultare da atto di vincolo registrato al quale sarà subordinato il rilascio del relativo Permesso di Costruzione.

- Per gli edifici privati esistenti ricadenti in zone per le quali è prescritta l'attuazione esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo o destinate a verde pubblico, a servizi o attrezzature pubbliche, sino all'approvazione dei relativi Piani di attuazione, saranno consentite esclusivamente opere di manutenzione, restauro, risanamento igienico, consolidamento statico e sarà vietato ogni intervento di modificazione delle consistenze attuali; in sede di redazione dei relativi Piani di attuazione verrà valutata la possibilità di altri interventi.
- Per le aree non edificate e di pertinenza dei singoli edifici in progetto, il Permesso a Costruire è subordinato all'accettazione del vincolo di inedificabilità da parte del proprietario per se, successori ed aventi causa.
- Per le aree ricadenti in zone edificabili con diversi indici di edificabilità è consentito raggiungere il lotto minimo sommando all'area prevalente quella residua su altra zona confinante; la cubatura edificabile è pari alla somma delle cubature consentite nelle singole zone.
- Nel Centro Storico e nelle zone di ampliamento contigue, nella realizzazione dei paramenti esterni di tutti i prospetti, dovranno essere adoperati materiali che si uniformino ai colori ed alle caratteristiche degli edifici esistenti.
- E' vietato rilasciare il certificato di abitabilità e/o agibilità ad edifici che non abbiano le pareti esterne intonacate e tinteggiate o rifinite con paramenti esterni in pietrame a faccia vista o simili o comunque presentino elementi visibili in contrasto con il decoro urbano; paramenti dovranno essere completati prima del rilascio del suddetto certificato le opere di sistemazione esterna, i parcheggi e le plantumazioni previste nel progetto autorizzato.
- Nelle zone con destinazione residenziale sono proibite attività artigianali rumorose o che richiedano lavorazioni o depositi di sostanze nocive.
- La copertura degli edifici, ad esclusione di quelli ricadenti nelle zone "D" ed "F", dovrà essere a tetto con volumi tecnici contenuti nelle falde o comunque con esse armonizzati; il manto di copertura dovrà, salvo più restrittive prescrizioni di zona, essere realizzato con coppi alla romana o altri elementi in cotto; è comunque vietata ogni copertura in materiale plastico o in lamiera.
- Per i locali non abitabili eventualmente compresi nel sottotetto è consentito realizzare prese di luce in falda con esclusione di ogni oggetto o elemento fuori falda; è vietato interrompere le coperture per realizzare terrazzi o spazi scoperti di qualsiasi destinazione.
- La pendenza delle falde non dovrà superare il 35% e la linea di colmo non potrà superare i 3.50 m dall'estradosso del solaio di controsoffittatura

- Per tutti gli edifici è consentita la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato, purchè nel rispetto delle altezze come prescritte per ogni zona; si considera interrato il piano o la parte di piano che presenta tre pareti interamente interrate ed una sola parete fuori terra; i lati interrati del perimetro esterno del piano interrato possono sporgere al massimo di 1.50 m dai corrispondenti lati del sovrastante perimetro dell'area coperta dell'edificio al solo scopo di realizzare un'intercapedine coperta per la parte di edificio interrato.
- I porticati si escludono dal calcolo dei volumi consentiti fino ad una superficie massima pari al 25% della superficie coperta della costruzione afferente; l'eventuale superficie eccedente sarà considerata nel calcolo della volumetria. Esclusivamente per edifici che prospettano su aree destinate a "servizi pubblici" e "verde pubblico attrezzato" e limitatamente ai piani terra destinati ad attività commerciali, è consentito realizzare, sul lato che prospetta su detti spazi e fermo restando ogni altro indice e parametro di zona, un porticato (aperto al pubblico transito ed a servizio di detti locali) di lunghezza pari al lato dell'edificio e larghezza di 4 m che non entrerà a far parte della cubatura amnessa.
- I balconi e terrazzi non possono superare il 30% della superficie lorda abitabile dell'edificio.
- Per tutte le aree libere su cui sia consentito la lavorazione o il deposito di materiali viene prescritta la realizzazione di una barriera di verde che ne impedisca la visione dagli spazi pubblici o privati adiacenti.
- Ove è consentito procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, l'intervento è possibile a condizione che non vi siano variazioni di volume e la destinazione d'uso sia compatibile con le prescrizioni di zona; con tale intervento è consentita una diversa ubicazione planimetrica purchè siano rispettate le distanze, i distacchi e le altezze prescritte; per tali interventi il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preciso rilevamento dei volumi e delle superfici lorde attraverso documentazione catastale integrata da documentazione grafica e fotografica.
- Su tutto il territorio comunale è vietato utilizzare aree, comunque destinate, per lavorazione e/o deposito di rottami di qualsiasi genere.
- Le destinazioni a stalla, concimaia, deposito ed accumulo di prodotti agricoli è consentita esclusivamente nelle zone territoriali di tipo "E".
- I valori di distacco, distanze, numero di piani ed altezze indicati per l'edificazione nelle diverse zone devono intendersi validi purchè non contrastanti con i valori minimi prescritti dalla L.64/74 per le zone sismiche e relativi decreti applicativi.
- Il rilascio di Permessi di Costruzione, sia per quanto riguarda gli edifici pubblici e privati di qualsiasi destinazione sia per quanto concerne le attrezzature (campeggi, impianti sportivi e ricreativi, ecc.), è subordinato al documentato rispetto delle vigenti

norme per il superamento delle barriere architettoniche; parimenti, il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica dei relativi accorgimenti previsti in progetto.

- Qualsiasi intervento su edifici esistenti è subordinato alla dimostrazione della legittimità dell'esistente;

PARTE III

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

Art. 10. Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua tramite intervento edilizio diretto o tramite Intervento urbanistico attuativo.

Art. 11. Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella realizzazione delle singole opere edilizie tramite permesso di costruzione o documento autorizzativi equivalente, (Dichiarazione di Inizio Attività). Il rilascio del documento autorizzativo è regolamentato dalla normativa nazionale e regionale.

Nelle zone e nei casi in cui il P.R.G. prevede l'edificazione con semplice Permesso di Costruzione, esso è comunque subordinato alle seguenti condizioni:

- che l'area interessata sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria;
- che siano rispettati tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G., degli altri Regolamenti Comunali e delle disposizioni di leggi in vigore;
- che sia dimostrato il diritto di proprietà del richiedente il Permesso.

Ove l'area interessata sia priva di alcune opere di urbanizzazione primaria, è fatto obbligo al richiedente di assumersi tutti gli oneri per la realizzazione di tali opere e la relativa cessione delle stesse al Comune, se ritenute dall'Ente necessarie ed idonee all'uso collettivo.

Art. 12. Intervento Urbanistico Attuativo

Gli Interventi Urbanistici Attuativi possono essere di iniziativa pubblica, privata e mista. Tali strumenti possono essere: Piani Particolareggiati, Piani di Zona 167, Progetti Integrati, Piani di Recupero Urbano, Piani di Recupero, Piani per Insediamenti Produttivi, Piani di Lottizzazione o altro strumento equipollente previsto dalla normativa.

Art. 13. Contenuto dei piani particolareggiati e degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica

Come prescritto dall'art. 13 della legge n. 1150/42, i Piani Particolareggiati, e gli altri strumenti attuativi esecutivi del Piano Regolatore Generale debbono determinare:

- la destinazione d'uso delle aree;
- le masse e le altezze degli edifici lungo le principali strade o piazze;
- gli spazi riservati ad opere o impianti d'interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- rete stradale, parcheggi;
- gli interventi qualificanti;
- eventuali permutate e cessioni.

Ciascun strumento attuativo, i cui limiti corrispondono a quelli di un comprensorio omogeneo, deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario secondo quanto prescritto dall'art. 30 della legge sopraindicata.

Lo strumento attuativo deve individuare aree per standards urbanistici in misura minima secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, salvo indicazioni particolari riportate nelle presenti N.T.A..

Esso può variare le localizzazioni specifiche di Piano Regolatore Generale nei riguardi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria limitatamente ai comprensori di espansione, purché rispetti tassativamente gli standards minimi fissati dal Piano Regolatore Generale medesimo.

Il calcolo del numero degli abitanti o degli addetti deve operarsi sulla base di un'attribuzione di 100 mc di cubatura media corrispondente ad un abitante virtuale.

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica si attuano secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 14. Contenuti dei Piani di Lottizzazione e degli strumenti attuativi di iniziativa privata

Nel caso l'edificazione venga proposta da privati, su di un'area all'uopo deputata dallo strumento urbanistico generale e superiore a 5.000 mq, questa deve avvenire previa approvazione di un piano di lottizzazione, secondo le modalità precisate dall'art. 28 della legge 11 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni.

La proposta di lottizzazione deve naturalmente rispettare gli indici urbanistici all'uopo definiti nelle singole norme di zona.

Il piano di lottizzazione, e gli altri strumenti attuativi privati, debbono determinare:

- la destinazione d'uso delle aree;
- planivolumetrico;
- gli spazi riservati ad opere o impianti d'interesse pubblico;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- l'individuazione delle aree in cessione con annesso elenco catastale;
- strade e parcheggi.
- gli interventi qualificanti;
- specifiche del caso.

Ciascun strumento attuativo, i cui limiti corrispondono a quelli di un comprensorio omogeneo, deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario secondo quanto prescritto dall'art. 30 della legge sopraindicata.

Lo strumento attuativo deve individuare aree per standards urbanistici in misura minima secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, salvo indicazioni particolari riportate nelle presenti N.T.A..

Esso può variare le localizzazioni specifiche di Piano Regolatore Generale nei riguardi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria limitatamente ai comprensori di espansione, purché rispetti tassativamente gli standards minimi fissati dal piano regolatore generale medesimo per il comprensorio nel quale si identifica il piano particolareggiato.

I Piani di Lottizzazione e gli altri strumenti attuativi di iniziativa privata si attuano secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Il calcolo del numero degli abitanti o degli addetti deve operarsi sulla base di un'attribuzione di 100 mc di cubatura media corrispondente ad un abitante virtuale.

I Piani di Lottizzazione e gli altri strumenti attuativi di iniziativa privata si attuano secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia.

PARTE IV - ZONIZZAZIONE

Art. 15. Indicazione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zona A1	Centro storico – Conservazione e Risanamento
Zona A2	Centro storico – Protezione e Integrazione
Zona B	Saturazione e Ristrutturazione
Zona C1	Espansione e Completamento
Zona C2	Espansione (sottozone C2 ₁ e C2 ₂)
Zona C3	Risanamento Ambientale-Geologico e dell'Autorità di Bacino
Zona D1	Insedimenti Artigianali
Zona D2	Servizi privati
Zona D3	Servizi Speciali
Zona D4	Insedimenti Turistico-Alberghieri
Zona D5	Attrezzature per Turismo Alberghiero
Zona D6	Camping
Zone E1	Agricola non vincolata
Zone E2	Agricola Speciale
Zona F1	Servizi pubblici
Zona F2	Parcheggio a livello
Zona F3	Attrezzature sportive
Zona F4	Attrezzature per servizi ambientali
Zona G1	Parco Urbano
Zona G2	Verde Pubblico Attrezzato
Zona G3	Verde Privato

Tali zone si differenziano tra di loro non solo per la diversa destinazione ma anche per la diversa distribuzione dei volumi edificabili secondo gli indici urbanistici e gli altri parametri di utilizzazione riportati negli articoli che seguono.

Art. 16. ZONA "A1"

CENTRO STORICO - CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

La zona è costituita dall'agglomerato urbano con particolari caratteristiche storico-artistico e di pregio ambientale.

- **ATTUAZIONE** - Allo scopo di un recupero a fini abitativi e di servizi, l'intera zona sarà oggetto di Strumenti Attuativi o Piani di Recupero, redatti ed attuati a norma della L.457 del 05.08.1978, che potranno anche essere realizzati gradualmente sulla base di un'unità minima di intervento pari ad un isolato.

- **DESTINAZIONI AMMESSE** - Nella zona, di carattere prevalentemente residenziale, sono ammesse, purchè non contrastanti con i caratteri tipologici e formali dei singoli organismi, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- negozi, bar, ristoranti ed esercizi pubblici;
- strutture ricettive;
- uffici pubblici e privati, scuole;
- banche e studi professionali;
- attività artigianali (escluse le nocive o moleste)
- magazzini e depositi (ai piani terra o interrati);
- attività religiose;
- attività socio-culturali, di ritrovo e spettacolo, musei.

- **PRESCRIZIONI PARTICOLARI** - E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie o prefabbricate (compreso tralicci e ripetitori televisivi), giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi. Sono ammessi solo manufatti per cantieri per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dell'opera.

E' vietata la sostituzione delle attuali coperture a tetto con coperture differenti da quelle tipiche del Centro Storico; parimenti è vietato sostituire i manti di copertura a coppi alla romana con materiali di diversa tipologia e intonacare gli attuali edifici con muratura in pietra a vista.

L'intera zona "A1" è sottoposta al vincolo di cui al D.lgs 42/2004; hanno pertanto valore tutte le disposizioni dettate dallo stesso.

- **INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI** - In assenza di Piani di Recupero o Particolareggiati saranno ammissibili i seguenti interventi volti alla conservazione e risanamento dell'esistente:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria;
- c) Interventi di restauro, risanamento igienico e di consolidamento;
- d) Opere di adattamento a nuove destinazioni d'uso, nei limiti della L.R.Lazio n°36 del 02.07.1987, qualora compatibili con il carattere urbanistico-storico-artistico del complesso edilizio;
- e) Interventi di manutenzione, restauro e risanamento delle infrastrutture viarie, degli impianti pubblici, delle zone a verde e dell'arredo urbano.

f) Restauro, riadattamento funzionale e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo (scuole, musei, centri culturali-sociali-assistenziali, centri per lo sport o lo svago, ecc.);

g) Interventi di messa a dimora di alberi e piante nelle aree libere interne ed esterne ed interventi migliorativi delle esistenti zone a verde, pubbliche e private.

h) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, purchè venga mantenuta la destinazione d'uso residenziale e siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, trascritto a cura del Comune e spese dell'interessato, di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e di concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n.10/77.

Art. 17. ZONA "A2"

CENTRO STORICO - PROTEZIONE E INTEGRAZIONE

Comprende le aree urbane che, per caratteristiche ambientali ed ubicative, sono da considerarsi integrative e protettive dell'agglomerato urbano.

In detta zona sono in essere sia edifici di recente realizzazione e di minore valore architettonico e ambientale, sia vecchie costruzioni in mediocre e cattivo stato di conservazione (in alcuni casi si tratta di ruderi non facilmente recuperabili alle antiche strutture edilizie).

- ATTUAZIONE

Allo scopo di un recupero a fini abitativi e di servizi, è necessaria la redazione di Piani di Recupero o Strumenti Attuativi, redatti ed attuati a norma della L.457 del 05.08.1978, che potranno interessare singole sottozone ed essere realizzati gradualmente sulla base di un'unità minima di intervento pari ad un isolato.

Nella redazione di tali Piani verrà valutato il possibile recupero delle antiche strutture edilizie o l'eventuale abbattimento dei ruderi, tenendo comunque conto della necessità di rimarginare il tessuto urbano alterato e di dotare di attrezzature e servizi (verde e parcheggi) le aree di risulta dalle demolizioni; il Piano dovrà peraltro prevedere gli interventi sugli esistenti edifici di recente realizzazione atti a renderli compatibili con le caratteristiche architettoniche-ambientali del Centro Storico.

- DESTINAZIONI AMMESSE - Nella zona, di carattere prevalentemente residenziale, sono ammesse, purchè non contrastanti con i caratteri tipologici e formali dei singoli organismi, tutte le destinazioni di cui alla zona "A1" ed inoltre:

- rimesse per autoveicoli;
- strutture sanitarie;
- centri mercantili;
- attrezzare le aree libere da costruzioni con impianti sportivi, per il tempo libero e lo svago, purchè tali impianti non comportino danneggiamento delle alberature esistenti e comportino la realizzazione di costruzioni a servizio (spogliatoi, posti di ristoro, locali a servizio dell'impianto) di altezza max di 3.50 m e superficie non superiore al 5% della superficie dell'area.

Art. 18. ZONA "B"

SATURAZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Le zone "B" sono le parti del territorio comunale consolidato già totalmente o parzialmente edificate.

-ATTUAZIONE - In tale zona è facoltà dell'Amministrazione individuare particolari aree da sottoporre a Strumenti Attuativi. Questi ultimi sono obbligatori per aree superiori a 10.000 mq.

L'attuazione normale è per intervento edilizio diretto.

- DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle zone "B" la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con possibilità delle destinazioni ammesse per la zone "A1" e "A2".

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI - Le aree ricadenti in tale zona e sottoposte al vincolo di cui al D.lgs 42/2004 restano vincolate a tutte le disposizioni dettate dallo stesso.

- INTERVENTI AMMESSI

E' consentita la costruzione in aderenza purchè siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani.

Oltre agli Interventi già previsti per la zona "A2" è consentito procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a condizione che non vi siano variazioni di volume e vengano rispettati i distacchi e le distanze prescritti per la zona.

Per le costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del PRG (21.12.1993), di superficie non superiore a mq. 50 ricadenti in aree non vincolate, è consentito un ampliamento "una tantum" della volumetria esistente per adeguamento igienico funzionale nel limite massimo del 15%, purchè non siano intervenuti frazionamenti della proprietà successivamente alla summenzionata data; tale applicazione nelle zone vincolate ai sensi del Dlgs 42/04 sarà subordinata alla normativa del PTP e del PTPR.

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo:	Lm = 600 mq
Indice di fabbr.Fondiarìa	Iff= 1,1 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/5
Altezza massima	H = 7,5m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
Distanza dalla strada > 7 m	Ds = 7,5 m
Distanza dai confini	Dc= 5,0m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

Art. 19. ZONA "C1"
ESPANSIONE E COMPLETAMENTO

Le zone "C1" sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi ed al completamento del tessuto edificato. Attualmente risultano non edificate o con limitatissima edificazione.

-ATTUAZIONE - L'edificazione nella zona si attua mediante Strumenti Attuativi, come definiti nei precedenti artt. e con le modalità in essi prescritte.
Nei Piani urbanistici Attuativi verranno stabiliti i modi e la possibilità di realizzazione di cubature non residenziali (negozi, botteghe artigiane, uffici, ecc.) sia all'interno delle singole unità sia in edifici isolati.
Dette cubature "non residenziali" dovranno comunque essere contenute nel limite del 15% del totale consentito.

- DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle zone "C1" le destinazioni d'uso ammissibili e regolate dagli Strumenti Attuativi sono le seguenti:

- residenziale
- negozi ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali;
- attività artigianali (escluso le nocive o moleste)
- attività socio-culturali e religiose;
- magazzini e depositi;
- autorimesse pubbliche e/o private.

- INTERVENTI AMMESSI -

E' consentita la costruzione in aderenza purchè siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani.
Per gli edifici esistenti è consentito, oltre agli interventi di cui all' art.4, effettuare gli interventi che mirano all'adeguamento alle prescrizioni di zona.

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA –

Lotto minimo:	Lm = 4.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarìa	IfF= 0,4 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/6
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 7,5m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
Distanza dalla strada > 7 m	Ds = 7,5 m
Distanza dai confini	Dc= 5,0m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

Art. 20. ZONA "C2"
ESPANSIONE

Le zone "C2" sono le parti del territorio comunale, prevalentemente piccoli nuclei rurali disseminati nel territorio ed aventi una propria identità storica e culturale, già dotate delle principali opere di urbanizzazione e totalmente o parzialmente edificate. L'individuazione di tali zone è stata effettuata allo scopo di ordinare e condizionare l'espansione edilizia in quelle piccole zone già compromesse da un'edificazione spontanea e disordinata a ridosso delle strade.

-ATTUAZIONE – Per la sottozona C2₁ è facoltà dell'Amministrazione individuare aree da sottoporre a Strumenti Attuativi. In assenza di tale individuazione, è consentita l'edificazione per mezzo di intervento diretto con rilascio del singolo Permesso di Costruire per l'esecuzione di nuovi edifici o la ristrutturazione di quelli esistenti, a condizione che esistano o vengano realizzate, a cura e a spese del richiedente, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della L.765/67 e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, con scomputo dai relativi oneri di urbanizzazione, purchè ritenute dall'Ente necessarie ed idonee all'uso collettivo. Inoltre ogni intervento, a mezzo convenzione, dovrà prevedere la cessione gratuita, con opere funzionali tutte, di superfici per parcheggi pubblici nella misura di mq 18 ogni mc. 100 di costruzione.

L'edificazione nella sottozona C2₂, dovrà avvenire per mezzo di Strumenti Attuativi estesi all'intera area individuata dal PRG o mediante intervento diretto con rilascio del singolo Permesso di Costruire nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale di ~~0,40 mc/mq~~ 0,60 mc/mq.

Nei Piani urbanistici Attuativi verranno stabiliti i modi e la possibilità di realizzazione di cubature non residenziali (negozi, botteghe artigiane, uffici, ecc.) sia all'interno delle singole unità sia in edifici isolati.

Dette cubature "non residenziali" dovranno comunque essere contenute nel limite del 20% del totale consentito (20 mc/ab Snr + 80 mc/ab Sr).

- DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle zone "C2" le destinazioni d'uso ammissibili e regolate dagli Strumenti Attuativi sono le seguenti:

- residenziale
- negozi ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali;
- attività artigianali (escluso le nocive o moleste)
- attività socio-culturali e religiose;
- magazzini e depositi;
- autorimesse pubbliche e/o private.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Le aree ricadenti in tale zona e sottoposte al vincolo di cui alla Legge n.1497 del 29.06.1939 restano vincolate a tutte le disposizioni dettate dalla stessa.

- INTERVENTI AMMESSI -

E' consentita la costruzione in aderenza purchè siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani.

E' consentito procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a condizione che non vi siano variazioni di volume e vengano rispettati i distacchi e le distanze prescritti per la zona.

Per le costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del PRG (21.12.1993), di superficie non superiore a mq. 50 ricadenti in aree non vincolate, è consentito un ampliamento "una tantum" della volumetria esistente per adeguamento igienico funzionale nel limite massimo del 15%, purchè non siano intervenuti frazionamenti della proprietà successivamente alla summenzionata data; tale applicazione nelle zone vincolate ai sensi del Dlgs 42/04 sarà subordinata alla normativa del PTP e del PTPR.

INDICI E PARAMETRI DI ZONA	Sottozona C2 ₁	Sottozona C2 ₂
Lotto minimo: Indice di fabbr.Territoriale	Lm = 700 mq	Lm = 800 mq IfT= 0,6 mc/mq
Indice di fabbr.Fondiarìa	IfF= 0,5 mc/mq	IC = 1/5
Indice massimo di Copertura	IC = 1/5	N = 2
Numero massimo di piani	N = 2	H = 7,5m
Altezza massima	H = 7,5m	Ds = 5,0 m
Distanza dalla strada ≤ 7 m	Ds = 5,0 m	Ds = 7,5 m
Distanza dalla strada ≥ 7 m	Ds = 7,5 m	Dc= 5,0m
Distanza dai confini	Dc= 5,0m	De = 10,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m	Pp = 1 mq/10mc
Area a parcheggio privat	Pp = 1 mq/10mc	

La distanza dalle strade extraurbane tipo A-B-C dovrà essere quella stabilita dal DPR 147/93.

Art. 21. ZONA "C3"

RISANAMENTO AMBIENTALE-GEOLOGICO

E' la zona caratterizzata dalla presenza di elementi di fragilità geologica e condizioni di pericolosità.

- INTERVENTI CONSENTITI -

Sono consentiti interventi di recupero e consolidamento del terreno al fine di contrastare e limitare la situazione di fragilità geologica esistente.

Qualsiasi intervento che implichi la trasformazione, l'assetto e l'andamento naturale del suolo è subordinato alla preventiva autorizzazione del competente Assessorato Regionale e della competente Autorità di Bacino.

Riguardo agli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Qualora la situazione di fragilità fosse stabilizzata e le condizioni di pericolo fossero superate, previa autorizzazione del competente Assessorato Regionale e della competente Autorità di Bacino saranno permessi interventi con caratteristiche pari a quelli prescritti per le zone di completamento C1.

Art. 22. ZONA "D1"
INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

E' la zona riservata agli insediamenti produttivi di carattere artigianale e per la commercializzazione dei relativi prodotti.

-ATTUAZIONE - In tale zona l'edificazione si attua tramite Strumenti Attuativi, Piani per Insediamenti Produttivi redatti a norma dell'art.27 della L.865/71 o interventi diretti.

Gli Strumenti Attuativi dovranno essere redatti per aree superiori a 5.000 mq redatto nel rispetto della vigente normativa e delle prescrizioni urbanistiche che di seguito si specificano.

- DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle zone "D1" la destinazione d'uso è esclusivamente di tipo artigianale, commerciale-artigianale o per piccole industrie, depositi, rimesse ed attrezzature di carattere sociale e ricreativo a servizio della zona stessa, con possibilità di destinare a:

- uffici e residenze connessi con l'attività artigianale svolta, fino al massimo del 20% della superficie consentita e purchè l'intervento proposto sia unitario e realizzato contestualmente.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Una superficie pari al 10% della superficie del lotto deve essere destinata a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici e ceduta gratuitamente al Comune, anche nel caso di intervento diretto.

Le costruzioni dovranno essere dotate, in aggiunta agli spazi pubblici di cui in precedenza, di spazi di sosta, di manovra e di scarico necessari alle esigenze della produzione ed ubicate all'interno del lotto stesso.

Sono vietati insediamenti produttivi che comportino lavorazioni o depositi di sostanze nocive. L'edificazione dei locali accessori e degli uffici consentiti potrà avvenire solo contestualmente o successivamente alla realizzazione del complesso produttivo.

Non sono consentiti scarichi in fognature e/o canali senza la preventiva depurazione secondo le disposizioni singolarmente impartite dall'ufficio sanitario competente e delle vigenti normative di carattere igienico-sanitario.

E' possibile edificare con altezze superiori a quelle prescritte esclusivamente le opere e gli impianti tecnologici strettamente necessari ai tipi di lavorazione da effettuare.

Eventuali depositi all'aperto sono consentiti esclusivamente se le relative aree sono provviste di idonee barriere di verde che ne impediscano la visione dall'esterno; è vietata qualsiasi copertura con lamiera o materiali plastici

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Indice di fabbr.Territoriale	IfT= 0,5 mc/mq
Lotto minimo	Lm= 2.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarìa	IfF= 0,6 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/2.5 =40%
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 8,0 m

Distanza dalla strada	Ds = 8,0 m
Distanza dai confini	Dc= 7,5m
Distacco tra edifici	De = 15,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

La distanza dalle strade extraurbane tipo A-B-C dovrà essere quella stabilita dal DPR 147/93.

Art. 23. ZONA "D2"
SERVIZI PRIVATI

E' la zona del territorio destinata ad impianti e servizi privati di interesse collettivo.

-ATTUAZIONE - E' consentita l'edificazione per mezzo di intervento diretto, redatto nel rispetto della vigente normativa e delle prescrizioni urbanistiche che di seguito si specificano.

- DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle zone "D2" le destinazioni d'uso ammesse sono:
- uffici pubblici e privati per Istituzioni sociali, culturali, assistenziali, sanitarie o Enti Pubblici;
 - sale per spettacolo e di svago;
 - attrezzature sportive e turistiche private.
 - attrezzature commerciali e direzionali.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Una superficie pari ad almeno 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda dei pavimenti degli edifici previsti deve essere destinata a spazi pubblici, verde pubblico, attività collettive e parcheggi pubblici e ceduta gratuitamente al Comune; di detta superficie almeno il 50% deve essere destinata a parcheggio (in aggiunta a quello privato ai sensi dell'art 41-sexies modificato della L.Urbanistica).

E' consentita la costruzione in aderenza purchè siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo	Lm= 2.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarìa	IfF= 0,6 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/4 =25%
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 8,0 m
Distanza dalla strada	Ds = 5,0 m
Distanza dai confini	Dc= 5,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

La distanza dalle strade extraurbane tipo A-B-C dovrà essere quella stabilita dal DPR 147/93.

Art. 24. ZONA "D3"
SERVIZI SPECIALI

E' la zona del territorio destinata ad impianti e servizi speciali privati di interesse collettivo.

- ATTUAZIONE - E' consentita l'edificazione per mezzo di intervento diretto, redatto nel rispetto della vigente normativa e delle prescrizioni urbanistiche che di seguito si specificano.
- DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle zone "D3" le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - uffici pubblici e privati per Istituzioni sociali, culturali, assistenziali, sanitarie o Enti Pubblici;
 - sale per spettacolo e di svago;
 - attrezzature sportive e turistiche private.
 - attrezzature commerciali e direzionali.
 - attrezzature per l'istruzione.
 - servizi.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Una superficie pari ad almeno 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda dei pavimenti degli edifici previsti deve essere destinata a spazi pubblici, verde pubblico, attività collettive e parcheggi pubblici e ceduta gratuitamente al Comune; di detta superficie almeno il 50% deve essere destinata a parcheggio (in aggiunta a quello privato ai sensi dell'art 41-sexies modificato della L.Urbanistica).

E' consentita la costruzione in aderenza purchè siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo	Lm= 4.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarìa	lfF= 0,8 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 30%
Numero massimo di piani	N = 3
Altezza massima	H = 10,5 m
Distanza dalla strada	Ds = 5,0 m
Distanza dai confini	Dc= 5,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

La distanza dalle strade extraurbane tipo A-B-C dovrà essere quella stabilita dal DPR 147/93.

Art. 25. ZONA "D4"

INSEDIAMENTI TURISTICO-ALBERGHIERI

La zona "D4" è la zona riservata agli insediamenti di carattere turistico-alberghiero. A servizio della zona sono già previste in P.R.G. aree specifiche con destinazione a verde attrezzato, per servizi e parcheggi.

-ATTUAZIONE - L'edificazione nella zona si attua mediante Progetto planovolumetrico interessante una area minima di 10.000 mq.

Nella redazione del Progetto deve essere prevista e convenzionata la realizzazione, a cura e spese del richiedente, di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della L.765/67 e la relativa cessione non onerosa al Comune.

- DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle zone "D4" la destinazione d'uso è esclusivamente di tipo turistico-residenziale per insediamenti alberghieri e residences, con possibilità di realizzare:

- negozi ed esercizi pubblici;
- attrezzature collettive per lo sport e lo svago.
- attrezzature ristorative

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Oltre alle zone a verde pubblico già previsto nelle zone adiacenti, almeno il 50% della Superficie del lotto deve essere destinata a verde privato, a parco, a parcheggio o attrezzature per lo sport ed il gioco; la Superficie Fondiaria è quindi costituita dal 50% della superficie del lotto.

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Indice di fabbr.Territoriale	IfT= 0,25 mc/mq
Lotto minimo	Lm= 10.000 mq
Indice di fabbr.Fondiaria	IfF= 0,5 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/5
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 10,5m
Distanza dalla strada	Ds = 8,0 m
Distanza dai confini	Dc= 7,5m
Distacco tra edifici	De = 15,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

La distanza dalle strade extraurbane tipo A-B-C dovrà essere quella stabilita dal DPR 147/93.

Art. 26. ZONA "D5"
ATTREZZATURE PER TURISMO ALBERGHIERO

La zona "D5" è la zona riservata ad attrezzature per il turismo con spiccate caratteristiche alberghiero, di basso impatto ambientale, e legate alla valorizzazione del sistema agro-silvo-pastorale locale

-ATTUAZIONE-

Nella redazione del Progetto deve essere prevista e convenzionata la realizzazione, a cura e spese del richiedente, di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della L. 765/67 e la relativa cessione non onerosa al Comune.

La nuova edificazione residenziale potrà essere effettuata solamente nei lotti che rispondono ai requisiti previsti dalla Legge Regionale n. 8 del 17 marzo 2003.

Per effettuare attività edificatorie in tali aree è necessaria l'approvazione del Piano di Utilizzo Agricolo ai sensi delle vigenti norme regionali

Per quanto attiene l'edificazione di manufatti annessi funzionali per la conduzione del fondo agricolo potrà essere effettuata solamente nei lotti che rispondono ai requisiti previsti dal Piano di Utilizzo Agricolo redatto dall'Amministrazione Comunale.

- DESTINAZIONI AMMESSE - Nelle zone "D5" le destinazioni d'uso sono:
 - Attrezzature turistiche
 - Piscine
 - negozi per la commercializzazione dei prodotti locali, o inerenti il sistema demoantropologico territoriale ;
 - attrezzature collettive per lo sport e lo svago.
 - attrezzature ristorative

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo	Lm= 7.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarria max	Iff= 0,25 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC= 1/10
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 7,5 m
Distanza dalla strada	DPR 147/93
Distanza dai confini	Dc= 5,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

Art. 27. ZONA "D6"
CAMPING

L'area è riservata alla realizzazione di tutte le attrezzature per la sosta ed il campeggio di roulotte, camper, autocaravans, tende, ecc.

- DESTINAZIONI AMMESSE

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- aree di sosta attrezzate;
- attrezzature ricettive e commerciali connesse;
- attività per lo sport e svago.

-ATTUAZIONE- Ogni intervento è subordinato all'approvazione di un progetto planovolumetrico ed alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nella redazione del Progetto deve essere prevista e convenzionata la realizzazione, a cura e spese del richiedente, di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della L.765/67 e la relativa cessione non onerosa al Comune.

-PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Oltre alle zone a verde pubblico già previsto nelle zone adiacenti, almeno il 50% della Superficie del lotto deve essere destinata a verde privato, a parco, a parcheggio o attrezzature per lo sport ed il gioco; la Superficie Fondiaria è quindi costituita dal 50% della superficie del lotto.

Con idonea convenzione tra Ente e privati, potrà essere consentita l'utilizzazione, a tempo predeterminato e nelle forme e modalità stabilite delle vigenti leggi, della parte di territorio di proprietà comunale.

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Indice di fabbr.Territoriale	lft=	0,1 mc/mq
Lotto minimo	Lm=	9.000 mq
Indice di fabbr.Fondiaria max	lfF=	0,1 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC =	1/20
Numero massimo di piani	N =	2
Altezza massima	H =	7,5 m
Distanza dalla strada	Ds=	8,0m
Distanza dai confini	Dc=	7,5 m
Distacco tra edifici	De =	15,0 m
Area a parcheggio privato	Pp =	1 mq/10 mc

Art. 28. ZONA "E1"
AGRICOLA NON VINCOLATA

E' la zona del territorio comunale destinata ad attività agricole e di allevamento con possibilità edificatorie strettamente connesse allo svolgimento dell'attività stessa.

- ATTUAZIONE - L'edificazione nella zona si attua mediante intervento diretto con rilascio di singolo Permesso di Costruzione.

- DESTINAZIONI AMMESSE - Le destinazioni d'uso consentite in detta zona, connesse allo svolgimento delle attività agricole e/o di allevamento, sono esclusivamente:

- residenziali agricole;
- attrezzature agricole e/o di allevamento;
- attrezzature per l'agriturismo.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Non è consentita l'apertura e lo sfruttamento di cave, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse minerarie.

E' esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. 12.02.71, installazione di impianti di demolizione auto e relativi depositi, ogni attività industriale o artigianale nociva per l'agricoltura e l'allevamento.

All'interno della cubatura residenziale ammessa, e senza variazione dell'indice di edificazione, è possibile destinare parte dei locali a piccole attività artigianali e/o commerciali.

- INTERVENTI AMMESSI -

Oltre agli Interventi già previsti all'art.4 è consentito procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, senza cambio di destinazione, a condizione che non vi siano variazioni di volume e vengano rispettate le distanze prescritte per la zona.

E' consentito realizzare serre con impianto precario e con Indice di Copertura massimo pari a 1/5.

Per le costruzioni residenziali già esistenti, e purchè non siano intervenuti frazionamenti della proprietà successivamente alla data di adozione del P.R.G., è consentito un ampliamento "una tantum" per l'adeguamento igienico-funzionale dell'abitazione, nei seguenti limiti massimi:

- incremento di volume e superficie del 30% per le attuali unità di superficie netta inferiore a 90 mq;
- incremento di volume e superficie del 15% per le attuali unità di superficie netta compresa tra 90 e 110 mq. Tale ampliamento è comunque consentito a condizione che siano rispettate le disposizioni in merito a distanze, altezze e destinazioni d'uso delle aree e non venga variato il numero di unità abitative.

Esclusivamente per la realizzazione di costruzioni indispensabili per lo svolgimento delle attività agricole o di allevamento (stalle, rimesse di attrezzi, ecc.) è consentito, fermi restando tutti gli altri limiti di zona, costruire sul Lotto minimo di 4.000 mq.

Per le cooperative e per i soggetti, singoli o associati, abilitati all'esercizio dell'attività agrituristica e che dispongano di un'area minima di 5 Ha destinata ad attività produttive agricole e/o di allevamento è consentito procedere ad ampliamenti, ristrutturazioni edilizie,

cambi di destinazione d'uso e/o realizzazione di nuovi edifici da destinare alle attività strettamente connesse con l'agriturismo (locali di ristoro, adeguamento delle residenze e degli impianti, locali per la vendita e la commercializzazione dei prodotti, locali per attività ricreative, ecc.) anche su lotti minimi accorpati di 4.000 mq e con indice di fabbricabilità complessivo di 0,1 mc/mq.

In tal caso, la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata in progetto e vincolata agli scopi previsti con trascrizione del vincolo nei modi e forme di legge.

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

Su lotti di almeno 1000 mq contigui e comprensivi di quelli ubicativi dei fabbricati residenziali è possibile realizzare corpi accessori per il deposito di legna + forno e per il ricovero di animali da cortile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

DEPOSITO LEGNA + FORNO

Larghezza massima	2,5 ml
Lunghezza massima	3,0 ml
Altezza massima all'estradosso del colmo	2,5 ml
Copertura:	tetto a 2 falde con coppi pendenza massima del 35% massimo aggetto 0,50 ml
Tettoia	25% della superficie coperta
Distanze dai confini	5,0 ml
Distanza dai fabbricati	10,0 ml o in aderenza
Struttura in pietra a vista – muratura provvista di intonaco e tinteggiatura con i colori della gamma delle terre, uguale a quella del fabbricato principale.	

RIMESSA ANIMALI DA CORTILE

Larghezza massima	2,5 ml
Lunghezza massima	3,0 ml
Altezza massima all'estradosso del colmo	2,5 ml
Copertura:	tetto a 2 falde con coppi pendenza massima del 35% massimo aggetto 0,50 ml
Tettoia	25% della superficie coperta
Distanze dai confini	5,0 ml
Distanza dai fabbricati	10,0 ml
Struttura in pietra a vista – muratura provvista di intonaco e tinteggiatura con i colori della gamma delle terre, uguale a quella del fabbricato principale.	

In tale zona gli imprenditori agricoli, così come definiti all'art.2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui al precedente comma.

Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario ovvero, in caso di mancata istituzione della Commissione Edilizia, al preventivo parere di una commissione, nominata dal comune di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari.

Tale parere riguarda in particolare:

- a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

Il PUA contiene:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati ad essi.

Il PUA può contenere una pluralità di aree non contigue purchè, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo sopra indicato.

Il PUA approvato dall'ufficio tecnico comunale, si realizza attraverso un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'art.76 della L.R. 38/99 e successive integrazioni, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti nel programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

Il Vincolo di destinazione d'uso di cui al precedente punto, lettere b) e C) è trascritto a cura e spese del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 29. ZONA "E2" **AGRICOLA SPECIALE**

E' la zona coperta da boschi e soggetta al vincolo forestale.

- INTERVENTI CONSENTITI -

E' consentito esclusivamente un uso conforme alle prescrizioni di cui alla L.3267/23 e preventivamente autorizzato dal competente Assessorato Regionale.

Qualsiasi intervento che implichi la trasformazione di coltura ed alteri l'assetto e l'andamento naturale del suolo è subordinato alla preventiva autorizzazione del competente Assessorato Forestale.

Per particolari esigenze relative alla conduzione dei fondi o per le attività forestali è consentita l'esecuzione di opere di protezione del suolo e la regimentazione delle acque, la realizzazione delle infrastrutture per la protezione e la fruizione dei boschi, la realizzazione di manufatti di ricovero di prodotti ed attrezzi con lotto minimo di 20.000 mq, Indice di fabbricabilità Fondiaria pari a 0,01 mc/mq, cubatura massima 60 mc ed altezza massima di 3.0 m.

E' comunque prescritta la preventiva autorizzazione dell'Assessorato Forestale ed il rispetto dei distacchi e delle distanze di cui alla zona "E1".

Nel caso di intervento su edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico.

Art. 30. ZONA "F1"
SERVIZI PUBBLICI

Sono le aree, individuate con diverse campiture negli elaborati di P.R.G.C. e di seguito specificate, destinate alla realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici o di interesse collettivo.

In tali aree vi è consentita la realizzazione di "servizi collettivi" comunali e di zona quali:

- uffici pubblici (biblioteche, delegazioni, ecc.);
- sale riunioni e convegni;
- uffici di istituzioni pubbliche (caserma, ecc.);
- zone a verde attrezzato di quartiere;
- parcheggi pubblici;
- scuole ed attrezzature scolastiche;
- altre attrezzature di carattere collettivo.

Nelle specifiche zone individuate per il culto:

- edifici per il culto;
- edifici ed attrezzature per attività connesse;
- abitazioni del ministro del culto.

E' consentito inoltre, nelle sole aree indicate in P.R.G. (in loc.ta Volubro) la costruzione di edifici con utilizzazione a "Centro Polifunzionale di quartiere".

Detti "Centri Polifunzionali di quartiere" sono costituiti da un complesso edilizio idoneo ad ospitare: Delegazioni Comunali, Biblioteca, Sale riunioni, etc.

Ove ricadenti in zona sottoposta a vincolo dal D.lgs 42/2004 è fatto obbligo di richiedere le prescritte autorizzazioni preventive

Trattandosi di interventi pubblici o comunque connessi ad un uso collettivo, l'attuazione avverrà mediante redazione di progetto esecutivo per OO.PP. nelle forme e modi di legge.

Salve deroghe, ulteriori prescrizioni e disposizioni di legge, in tali zone si propongono i seguenti indici:

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Indice di fabbricabilità	If=	1,5 mc/mq
Numero massimo di piani	N =	2
Altezza massima	H =	8,0 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds =	5,0 m
Distanza dalla strada > 7 m	Ds =	7,5 m
Distacco tra edifici	De =	10,0 m

E' consentito edificare in aderenza ad altri edifici e sul confine di zona.

La distanza dalle strade extraurbane tipo A-B-C dovrà essere quella stabilita dal DPR 147/93.

Art. 31. ZONA "F2"
PARCHEGGI A LIVELLO

Su tali aree è consentita la sola realizzazione di parcheggi pubblici **a raso**.

Trattandosi di interventi pubblici o comunque connessi ad un uso collettivo, l'attuazione avverrà mediante redazione di progetto esecutivo per OO.PP. nelle forme e modi di legge. Particolare cura andrà posta all'inserimento paesistico dell'intervento.

Nelle aree in pendenza destinate a parcheggio sarà eccezionalmente consentita la realizzazione di parcheggi multipiano fino a 2 piani interrati o seminterrati con le seguenti prescrizioni:

- sarà necessaria una preventiva progettazione specifica, redatta sulla base di un dettagliato studio geologico volto all'eliminazione di qualsiasi rischio reale o potenziale;
- l'edificio deve essere interrato ed a livello con gli spazi pubblici a confine;
- realizzazione di una barriera di verde, su tutti i lati visibili della struttura, che ne impedisca la visibilità dall'esterno dell'area;
- sistemazione a verde attrezzato o a spazi per lo svago della copertura piana dell'edificio.

In località Madonna delle Grazie, per la vicinanza con un'area di frana di recente riattivazione, è attualmente possibile la sola realizzazione di un parcheggio pubblico a raso.

Art. 32. ZONA "F3"
ATTREZZATURE SPORTIVE

Sono le aree già parzialmente utilizzate per impianti sportivi (campo di calcio e centro sportivo) di proprietà comunale.

Su tali aree è consentito procedere ad interventi di integrazione delle attrezzature sportive (atletica, tennis, piscina, pallacanestro, bocce, ecc.), alla realizzazione di spazi a parcheggio e verde attrezzato ed edifici per attrezzature sportive e servizi.

Trattandosi di interventi pubblici o comunque connessi ad un uso collettivo, l'attuazione avverrà mediante redazione di progetto esecutivo per OO.PP. nelle forme e modi di legge.

Salve deroghe, ulteriori prescrizioni e disposizioni di legge, in tali zone si propongono i seguenti indici:

- INDICI E PARAMETRI DI ZONA -

Indice di fabbricabilità	If= 1,0 mc/mq
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 8,0 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
Distanza dalla strada > 7 m	Ds = 7,5 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

E' consentito edificare in aderenza ad altri edifici e sul confine di zona.

La distanza dalle strade extraurbane tipo A-B-C dovrà essere quella stabilita dal DPR 147/93.

Ove ricadenti in zona sottoposta a vincolo dal D.lgs 42/2004 é fatto obbligo di richiedere le prescritte autorizzazioni preventive.

Art. 33. ZONA "F4"
ATTREZZATURE PER SERVIZI AMBIENTALI

Tale zona corrisponde all'attuale discarica comunale.

Su tale area è consentito unicamente il recupero ambientale e la gestione dei servizi esistenti prevedendo l'eventuale bonifica e la riconversione in area verde.

Non è ammessa alcuna edificazione.

Art. 34. ZONA "G1"
PARCO URBANO

L'area destinata a "parco urbano" comprende ed amplia tutta la zona a ridosso del Centro Urbano, già attualmente coperta da bosco (prevalentemente pineta) e quasi interamente di proprietà comunale.

Al fine di salvaguardare il Centro, costituire un vincolo panoramico e nel contempo consentire una riscoperta dei valori naturalistici locali, in tale area è consentito, mediante progetto unitario di iniziativa comunale, realizzare interventi di sistemazione superficiale idonei a consentirne l'uso (percorsi pedonali, aree attrezzate, nuove piantumazioni, ecc.). Sono ammesse opere pubbliche infrastrutturali.

Per le parti ricadenti nei vincoli dal D.lgs 42/2004 o sottoposte a vincolo forestale, ogni intervento dovrà comunque essere preventivamente autorizzato ai sensi della vigente normativa in merito.

E' ammessa la manutenzione e la ristrutturazione dei manufatti esistenti.

Art. 35. ZONA "G2"
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

In tali zone sono consentite esclusivamente le piantumazioni e le opere necessarie alla fruizione del verde (percorsi pedonali e ciclabili, piazzole ed aree di svago, aree di gioco per bambini, ecc.) ed attrezzature sportive.

E' consentita la realizzazione di chioschi amovibili per il ristoro e la vendita e l'eventuale realizzazione di piccoli edifici a servizio delle attrezzature sportive.

L'area utilizzata per gli edifici non deve comunque superare il 2% della superficie totale e gli edifici non devono avere altezza superiore a 3,50 m.

Art. 36. ZONA "G3"
VERDE PRIVATO

Le zone indicate come verde privato sono da intendere come aree di conservazione e valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico locale.

In tali aree è obbligatorio mantenere il sistema del verde ed ambientale generale esistente.

In tali aree è consentita la sistemazione dell'attuale verde con la realizzazione di parchi privati, giardini, orti, ecc. mediante sistemazioni di aree e nuove piantumazioni.

E' vietata ogni nuova edificazione ad esclusione di annessi per attrezzature agricole, sull'edificato esistente sono possibili interventi di manutenzione, consolidamento e ristrutturazione e sostituzione edilizia a parità di volume esistente.

Art. 37. AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO CIMITERIALE

Le zone indicate con tale dicitura sono da intendere come zone di rispetto del cimitero esistente, e delle previste espansioni.

In tali aree non sono ammessi insediamenti residenziali o attività permanenti, ad esclusione della possibilità di realizzare chioschi, di dimensione massima 12 mq ed altezza massima 3,50 ml, per la commercializzazione di fiori o attrezzature funebri, secondo le previsioni dell'Amministrazione Comunale.

E' consentita la sola realizzazione di strade e di parcheggi ad uso del cimitero stesso.

Art. 38. AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO DI RISPETTO DEI DEPURATORI

E' vietata ogni costruzione, indipendentemente dalla destinazione d'uso; è consentita la sola realizzazione di impianti di depurazione, strade, parcheggi e barriere di verde.

Art. 39. FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Le aree indicate con tale dicitura sono le fasce di rispetto delle strade extraurbane. Le arterie extraurbane del Comune di Fumone possono essere considerate di tipo secondario e pertanto ai sensi del Decreto Legislativo 285/92 (nuovo codice della strada) necessitano di una fascia di rispetto di ml 30 nelle zone extraurbane.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni edificazione, mentre sono consentiti, purchè non ostacolino il traffico e la visibilità, parcheggi scoperti, reti idriche e fognanti, canalizzazioni varie interrato, raccordi stradali, aree a verde.

In tali aree si applicano i dettami delle zone graficizzate nella tavola di Piano Regolatore Generale in combinato disposto con le indicazioni del nuovo codice della strada (Decreto Legislativo 285/92).

Per quanto attiene la messa in opera di cartelli pubblicitari di ogni forma e dimensione si rimanda al regolamento edilizio ed al piano dell'arredo urbano.

Gli edifici che ricadono in tali fasce potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni.

Nei lotti in cui i fabbricati ricadono nelle fasce in oggetto si potranno effettuare demolizioni e ricostruzioni al di fuori delle fasce stesse, mantenendo la cubatura in oggetto.

Art.40. ALTRI VINCOLI

Si dettagliano di seguito le norme valide per le aree soggette a vincoli particolari di cui al D.lgs 42/2004 ed inserite nel Piano Territoriale Paesistico Regionale.

a) - AREA DI RISPETTO DEL LAGO DI CANTERNO -

Con Decreto Ministeriale 28.07.1970 (G.U. n.263/70) l'area a stata sottoposta ai vincoli della L.1497/39 (ora D.lgs 42/2004).

I Piani Territoriali Paesistici della Regione Lazio definiscono la zona come "Area n° 24 a tutela specifica del tipo 3a".

Ogni intervento nella zona è subordinato all'approvazione di un Piano di dettaglio di intervento unitario, da concordarsi con le Amministrazioni Comunali interessate (Ferentino e Trivigliano) o di iniziativa del solo Comune di Fumone. Detto Piano stabilirà in dettaglio gli interventi edificatori consentiti sulla base di un'accurata indagine ambientale e delle caratteristiche tipiche della flora e della fauna (ittica ed ornitica).

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici o interventi consentiti dal D.lgs 42/2004

Sono comunque consentiti, previa autorizzazione ai sensi del D.lgs 42/2004, interventi di realizzazione di attrezzature e manufatti per postazioni di osservazione del lago e della fauna e delle opere atte alla salvaguardia del vincolo.

**b) - AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA RISERVA
NATURALE DEL LAGO DI CANTERNO**

Per tutte le aree ricomprese nel perimetro della Riserva Naturale del Lago di Canterno sono vigenti, oltre alle disposizioni previste dal presente piano, anche le disposizioni del Piano di Assetto della Riserva Naturale. In caso di difformità valgono le norme più restrittive. Su tali aree sono vigenti le norme nazionali e regionali in materia di aree naturali protette.

c) - AREE SOGGETTE A TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Oltre all'area di rispetto del lago di Canterno, di cui si è già detto, il Centro Storico e l'intera area compresa nel foglio catastale n°13 sono state sottoposte al vincolo della L.1497/39 (ora D.lgs 42/2004) con D.M. 07/01/1971.

I Piani Territoriali Paesistici della Regione Lazio definiscono la zona come "Area n° 25 a tutela specifica del tipo la (Centro Storico) ed lb (per la restante area)".

Nel presente P.R.G.C., per tali aree sono prescritte destinazioni d'uso, norme di attuazione ed interventi consentiti conformi alle prescrizioni del citato Piano Paesistico, che, con riferimento alla tipologia di tutela imposta, prescrive:

c.1) per il Centro Storico soggetto a tutela "la":

"..sono ammessi, fino all'adozione di apposito Piano di Recupero, soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo di cui all'art.31, lett.a,b,c, della legge 5 agosto 1978, n.457":

c.2) per le altre aree soggette a tutela "1b":

"..sono consentiti, oltre al consolidamento statico, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è ammessa

purche non vengano alterati i volumi e le sagome degli immobili, mentre eventuali nuove costruzioni devono essere di altezza omogenea a quelle dell'edilizia circostante."

d) -AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E BOSCHIVO

La maggior parte del territorio comunale soggetto a tale vincolo ricade in zona "E2", alla quale si rimanda per le relative prescrizioni.

Per quanto attiene alle aree soggette a vincolo e non ricadenti in zona "E2", fermo restando l'obbligo della preventiva autorizzazione da parte del competente organo preposto alla tutela del vincolo, valgono le seguenti prescrizioni:

d.1) per le aree sovrapposte ad aree destinate a PARCO URBANO, VINCOLO CIMITERIALE, AREA DI RISPETTO DEL LAGO DI CANTERNO, VERDE PUBBLICO, hanno valore le prescrizioni dettate per ognuna di dette zone poichè le stesse non contrastano con i vincoli imposti;

d.2) nelle aree sovrapposte alla zona destinata ad ATTIVITA' SANITARIE è vietata ogni edificazione ed è consentito esclusivamente una destinazione a verde attrezzato e la realizzazione di infrastrutture necessarie all'utilizzazione del verde;

d.3) nelle aree sovrapposte alla zona con destinazione a CAMPING è vietata ogni edificazione ed è consentito esclusivamente una destinazione a verde attrezzato, la realizzazione di infrastrutture necessarie all'utilizzazione del verde e la realizzazione delle sole piazzole di sosta, limitatamente alle aree rade e con divieto assoluto di taglio di alberi.

e) - AREE di RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA -

La parte di territorio compreso nella fascia di 150 m dai corsi d'acqua pubblici sono inedificabili; vi sono consentiti esclusivamente interventi infrastrutturali e di pubblico interesse purchè preventivamente autorizzati dal competente organo preposto alla tutela.

Per le costruzioni già esistenti sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e consolidamento statico.

E' peraltro consentita la demolizione e ricostruzione di attuali edifici ricadenti nella fascia di rispetto con dislocazione oltre la fascia stessa, senza aumento di volume e con il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

Art. 41. AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

- Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:
- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
 - b) le terre possedute dai comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque soggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
 - c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;_
 - d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, pervenuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 10.06.1927 n°1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'art.22 della citata Legge 1766/27;
 - e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzioni di usi civici comunque avvenute;
 - f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della Legge 1766/27

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766/27.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della Legge n°1766 del 16.06.1927. Parimenti per le terre destinate a servizi privati di uso pubblico, di iniziativa e gestione privata, si dovranno attivare le procedure autorizzative di alienazione, ai sensi dell'art.39 del R.D. 26.02.1928, ed art.10 della L.R. n°6 del 27.01.2005.

Qualore, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'art.8 della L.R. n°6 del 27.01.2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art.8 della citata L.R.6/2005.

Non possono comunque essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle

disposizioni di cui all'art.7 della Legge n°1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della Legge Regionale n°6 del 27.01.2005.

Per i fondi privati gravati da usi civici, il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici, secondo le modalità e termini di cui agli art.5,6 e 7 della Legge n°1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della Legge Regionale n°6 del 27.01.2005.

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 Norme direttrici per la Variante al Piano Regolatore Generale
Art.2 Applicazione e validità della Variante al Piano Regolatore Generale
Art.3 Edifici esistenti in contrasto con la Variante al P.R.G.
Art.4 Validità dei titoli abilitativi alla edificazione rilasciate prima della adozione della Variante al Piano Regolatore Generale
Art.5 Poteri di deroga
Art.6 Destinazioni d'uso

PARTE II – INDICI ED INTERVENTI

- Art.7 Parametri ed indici urbanistico-edilizi
Art.8 Definizione degli interventi
Art.9 Norme generali

PARTE III - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

- Art.10 Attuazione del Piano Regolatore Generale
Art.11 Intervento edilizio diretto
Art.12 Intervento Urbanistico Attuativo
Art.13 Contenuto dei Piani Particolareggiati degli Strumenti Attuativi di iniziativa pubblica
Art.14 Contenuto dei Piani di Lottizzazione e degli Strumenti Attuativi di iniziativa privata

PARTE IV – ZONIZZAZIONE

- Art.15 Indicazione delle zone
Art.16 Zona "A1" Centro Storico – Conservazione e Risanamento
Art.17 Zona "A2" Protezione e Integrazione
Art.18 Zona "B" Saturazione e Ristrutturazione
Art.19 Zona "C1" Espansione e Completamento
Art.20 Zona "C2" Espansione
Art.21 Zona "C3" Risanamento Ambientale-geologico
Art.22 Zona "D1" Insediamenti Artigianali
Art.23 Zona "D2" Servizi Privati
Art.24 Zona "D3" Servizi Speciali
Art.25 Zona "D4" Insediamenti Turistico-Alberghieri
Art.26 Zona "D5" Attrezzature per Turismo Alberghiero

Art.27	Zona "D6"	Camping
Art.28	Zona "E1"	Agricola non vincolata
Art.29	Zona "E2"	Agricola Speciale
Art.30	Zona "F1"	Servizi Pubblici
Art.31	Zona "F2"	Parcheggio a livello
Art.32	Zona "F3"	Attrezzature sportive
Art.33	Zona "F4"	Attrezzature per Servizi ambientali
Art.34	Zona "G1"	Parco Urbano
Art.35	Zona "G2"	Verde Pubblico Attrezzato
Art.36	Zona "G3"	Verde Privato
Art.37	Area sottoposta a Vincolo Cimiteriale	
Art.38	Area sottoposta a Vincolo di rispetto depuratori	
Art.39	Fascia di Rispetto della Viabilità	
Art.40	Altri vincoli:	
	- Area rispetto lago Canterno	
	- Aree ricomprese nel perimetro della Riserva Naturale del lago di Canterno	
	- Aree a tutela paesaggistica e ambientale	
	- Aree soggette a vincolo idrogeologico e boschivo	
	- Aree rispetto dei corsi d'acqua	
Art.41	Aree di demanio e private gravate da usi civici	