

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Contenuti e validità del Piano	pag. 4
Art. 2 – Elaborati costitutivi del PRG	pag. 4
Art. 3 – Scopo delle norme e finalità del PRG	pag. 5
Art. 4 – Terminologia urbanistica e indici	pag. 5
Art. 5 – Utilizzazione degli indici	pag. 6
Art. 6 – Interventi edilizi	pag. 6
Art. 7 – Opere di urbanizzazione primaria	pag. 7
Art. 8 – Parcheggi	pag. 8
Art. 9 – Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 9
Art. 10 – Interventi infrastrutturali	pag. 10
Art. 11 – Destinazioni d’uso	pag. 10
Art. 12 – Analisi geognostiche	pag. 11
Art. 13 – Costruzioni stradali	pag. 11
Art. 14 – Tutela delle visuali	pag. 11
Art. 15 – Movimenti di terra	pag. 12
Art. 16 – Opere provvisoriale	pag. 12
Art. 17 – Fondazioni	pag. 12

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 18 – Strumenti e modalità di attuazione del PRG	pag. 13
Art. 19 – Interventi urbanistici preventivi	pag. 13
Art. 20 – Piani Particolareggiati (PP)	pag. 14
Art. 21 – Piani per l’edilizia residenziale pubblica (PERP)	pag. 15
Art. 22 – Piani per insediamenti produttivi (PIP)	pag. 15
Art. 23 – Piani di recupero (PR)	pag. 16
Art. 24 – Programmi integrati di intervento (PII)	pag. 16
Art. 25 – Piani convenzionati (PC)	pag. 19
Art. 26 – Interventi edilizi diretti (C) e (CC)	pag. 20
Art. 27 – Progetti comunali esecutivi (PCE)	pag. 20
Art. 28 – Documentazione a corredo delle domande	pag. 21
Art. 29 – Mappa del PRG	pag. 21

TITOLO III – NORME DI INTERVENTO

Art. 30 – Tutela generale dell’ambiente	pag. 21
Art. 31 – Norme e procedure compatibilità ambientale	pag. 22
Art. 32 – Protezione delle sorgenti , dei pozzi e punti di presa	pag. 25
Art. 33 – Tutela dell’ambiente boschivo e forestale	pag. 27
Art. 34 – Tutela dell’ambiente urbano	pag. 27

TITOLO IV – NORME PER ZONE

Art. 35 – Divisione del territorio comunale in zone	pag. 28
---	---------

Art. 35.2 F2 – Servizi pubblici locali	pag. 56
Art. 35.3 F3 – Parco pubblico locale	pag. 57
Art. 35.4 F4 – Verde per il gioco e lo sport	pag. 57
Art. 35.5 F5 – Attrezzature portuali per la nautica da diporto	pag. 58
Art. 35.Fsc – Servizi, impianti ed attrezzature private di int. pubbl.	pag. 58
Art. 35.Fdc – Servizi, impianti ed attrezzature direzionali e comm.li	pag. 58
Art. 35.Fta – Zona turistico – alberghiera	pag. 59
Art. 35.Ftr – Zona turistico – residenziale	pag. 60
Art. 35.Fte – Attrezzature turistico – ricettivo esistenti	pag. 60
Art. 35.Fcv – Zona a campeggio, villaggio turistico	pag. 61
Art. 35.Acm – Attrezzature cimiteriali	pag. 61
Art. 35.Fd – Attrezzature distribuzione carburanti	pag. 61
Art. 35.Ait– Zone per attrezzature tecnologiche e imp. Pubbl. serv.	pag. 62
Art. 35.Fp – Parcheggi	pag. 62
Art. 35.As – Zone per attrezzature scolastiche	pag. 62
Art. 35.V – Zone di rispetto	pag. 62
Art. 35.VE – Complessi di interesse storico, ambientale, architett.	pag. 63
Art. 35.Vp – Verde privato	pag. 64
Art. 35.Z – Zona sottoposta a tutela , fascia costiera	pag. 64
Art. 36. – Viabilità e strutture per la viabilità	pag. 67

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 37 – Costruzioni Preesistenti	pag. 67
Art. 37/a – Decadenza di norme in contrasto	pag. 67
Art. 38 – Poteri di deroga	pag. 67
Art. 39 – Misure di salvaguardia	pag. 68

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO.

1. La Variante Generale al P.R.G., di seguito anche denominata P.R.G., interessa tutto il Territorio Comunale ed ha come scopo l'utilizzo delle risorse economiche e territoriali, proponendone trasformazioni che valorizzino e tutelino l'ambiente.
2. A questo scopo, oltre alle indicazioni espressamente contenute nello strumento urbanistico, valgono le disposizioni di legge in materia di tutela delle bellezze naturali, ambientali, storiche, di difesa del suolo e delle acque.
3. I contenuti programmatici del P.R.G., hanno efficacia sia nei confronti dei privati, sia nei confronti delle pubbliche amministrazioni.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. é costituito dai seguenti elaborati di carattere prescrittivo:

All. 1	- Relazione
All. 2	- Norme Tecniche di Attuazione
All. 3	- Studio geologico
All. 4	- Studio agropedologico e vegetazionale

TAV. A	- Azzonamento del Territorio 1: 10.000
TAV. B	- Azzonamento del Territorio 1: 10.000
TAV. C	- Azzonamento del Territorio 1: 10.000
TAV. D	- Azzonamento del Territorio 1: 10.000

TAV. 1	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 2	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 3	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 4	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 5	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 6	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 7	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 8	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000

TAV. 9	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 10	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 11	- Azzonamento del Territorio 1: 5.000
TAV. 1/A	- Tavola analisi dei Servizi per l'istruzione 1: 25.000
TAV. 2/A	- Tavola analisi dei Servizi e attrezzature per il turismo 1: 25.000
TAV. 3/A1	- Tavola analisi demografica 1:10.000
TAV. 3/A2	- Tavola analisi demografica 1:10.000
TAV. 3/A3	- Tavola analisi demografica 1:10.000
TAV. 3/A4	- Tavola analisi demografica 1:10.000
TAV. 4/A1	- Tavola analisi vincoli esistenti 1:10.000
TAV. 4/A2	- Tavola analisi vincoli esistenti 1:10.000
TAV. 4/A3	- Tavola analisi vincoli esistenti 1:10.000
TAV. 4/A4	- Tavola analisi vincoli esistenti 1:10.000
TAV. 5/A1	- Capoluogo Analisi Quantitativa 1: 2.000

2. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano, prevalgono, in caso di difformità, le informazioni delle tavole a scala maggiore o di dettaglio.

ART. 3 - SCOPO DELLE NORME E FINALITA' DEL P.R.G.

1. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera, che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Montefiascone.
2. Attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G. il Comune esercita il potere di indirizzo e di controllo sull'assetto del territorio, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni e dell'utilizzazione del territorio.

ART. 4 - TERMINOLOGIA URBANISTICA E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adotteranno nella presente Variante Generale al P.R.G. e in tutti gli strumenti urbanistici successivi, la terminologia e gli indici urbanistici ed edilizi, appresso elencati:

St. Superficie territoriale - (mq. o Ha.).

Sf.	Superficie fondiaria - (mq.).
Sc.	Superficie coperta di un edificio - (mq.).
Sul.	Superficie utile lorda - (mq.).
Sm.	Superficie minima di intervento - (mq.)
U.E.U.	Unita' Esecutiva Urbanistica.
U.E.E.	Unita' Esecutiva Edilizia.
U1 .	Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria - (mq.).
U2 .	Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria - (mq.).
Ds .	Distanza dal ciglio stradale - (ml.).
Dc .	Distacco dai confini - (ml)
Df.	Distacco tra gli edifici - (ml)
V .	Volume (mc.).
H. max.	Altezza massima degli edifici (ml.). Essa sarà riferita all'estradosso della gronda misurata ad 1,00 ml dal filo della facciata per gli edifici con copertura a tetto con falde inclinate, e all'estradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici, extracorsa ascensori, vano scala, ecc. Tale altezza sarà presa come media ponderale delle altezze misurate a sistemazioni esterne definitive relative ai 4 lati dell'edificio, se questi è posto su terreno in declivio.
It.	Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).
if.	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq).
Ut.	Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).
Uf.	Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq).
Dt.	Densità territoriale (ab/Ha.).
Ru .	Rapporto di urbanizzazione (mq/mq).
Rc.	Rapporto di copertura (mq/mq).
Res.	Cubatura residenziale di progetto (mc)
Ip.	Indice di piantumazione (n/Ha , n/mq).

SUA. Superficie utile abitabile o utilizzabile (mq)

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. Gli indici di cui al precedente articolo vengono applicati in base alle norme che regolano le diverse zone e sottozone di P.R.G. ed in rapporto ai differenti tipi d' intervento edilizio ed urbanistico.
2. Gli interventi, ammessi in base alle tavole della Variante Generale al P.R.G. ed ai sensi delle presenti norme, non potranno in alcun caso ammettere supero d' indici indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà intervenuti successivamente all' utilizzazione totale di zona.

ART. 6 - INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi riguardano:
 - a) i fabbricati esistenti;
 - b) i fabbricati di nuova costruzione;
 - c) le aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati.
2. Si intendono da interpretare in tal modo ai fini dell'attuazione della presente Variante Generale al P.R.G. i seguenti interventi ed opere:
 - Manutenzione ordinaria.
 - Manutenzione straordinaria.
 - Opere interne
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Demolizione
 - Sostituzione edilizia
 - Restauro urbanistico
 - Ristrutturazione urbanistica
 - Interventi edilizi su aree su cui non insistano fabbricati o esterne ai fabbricati

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condutture private autorizzate dalle vigenti disposizioni in materia;
- c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete di distribuzione del telefono;
- g) la rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento e di depurazione integrale;
- h) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- i) spazi verdi pubblici liberi ed attrezzati, secondo le minime dimensioni seguenti:

1) - *per aree residenziali:*

aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade mq/ab 12,00

2) - *per aree industriali, artigianali e simili:*

superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi (escluse sedi viarie) 10% della superficie territoriale.

3) - *per aree commerciali e direzionali o simili:*

ad ogni 100 mq (cento) di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all' art. 18 della L.765).

Per le zone A la superficie può essere ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

4) - *per aree turistico-ricettive:*

é prevista una quantità minima pari a mq/ab 15,00

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 8 - PARCHEGGI.

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze ed alle attività non residenziali:

- Pa = parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici;
- Pb = parcheggi di urbanizzazione primaria;
- Pg = parcheggi di interesse generale;

(dovranno essere individuati e quantificati dagli strumenti urbanistici attuativi in rapporto al carico urbanistico determinato dagli insediamenti e dalle infrastrutture):

La dimensione minima del posto auto è stabilita in 12,50 mq (5,00 x 2,50); 25, 00 mq comprendendo gli spazi di manovra.

2. Attività residenziali:

- 2.1. I parcheggi di tipo "Pa" devono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, in ragione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione lorda, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in zona A e B la superficie da destinare a parcheggio é definita in 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.
- 2.2. La cubatura in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi é costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione con l' esclusione degli scantinati dei servizi e dei volumi tecnici.
- 2.3. I parcheggi di tipo "Pb" devono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti od in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta nella misura non inferiore al numero complessivo delle unità abitative previste come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio.

3. Attività commerciali e direzionali:

- 3.1. I parcheggi di tipo "Pa" sono dimensionati in ragione di un minimo di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici destinati alle attività.

3.2. In queste aree i parcheggi di tipo "Pb" sono ricompresi nelle superfici per standard, nella misura minima di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda degli edifici destinati alle attività.

4. Attività industriali:

I parcheggi di tipo "Pa" sono dimensionati in ragione di un minimo di 10 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici destinati alle attività.

5. Attività alberghiere:

In misura di un posto auto ogni due camere e comunque non meno di 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici destinati all'attività .

6. Teatri, cinematografi, ristoranti e simili:

In misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile destinata all'attività.

7. Per le attività ricettive in generale i parcheggi debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell' art. 4 della legge 29/09/1964 n.°847, come integrato dall' art. 44 della legge 22/10/71 n.° 865 sono:

- a) gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
- b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici, delegazioni comunali, sedi di enti ed associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie assistenziali, edifici religiosi ed affini);
- c) gli impianti sportivi.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente, ovvero, tramite convenzioni, da soggetti privati.

3. Gli strumenti urbanistici di attuazione determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle opere all'interno dei perimetri di competenza, nel rispetto dei parametri generali del P.R.G..

4. Per le zone a prevalente destinazione produttiva (industriale, artigianale, ecc.), così come per le zone a prevalente destinazione commerciale, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono , ai sensi del D.M. 2/4/68 1444 , servizi aziendali collettivi quali mense , sedi sindacali, sale di riunione, centri cultu-

rali , centri sociali e similari.

ART.10 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.

1. Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti, con l'esclusione dei tratti a servizio interno locale:
 - a) rete idrica;
 - b) rete fognante e impianti di depurazione;
 - c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - d) rete di distribuzione del gas;
 - e) rete di distribuzione del telefono;
 - f) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto.
2. Gli interventi relativi alla rete viaria sono indicati nelle tavole del P.R.G.; i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.
3. Impianti di telecomunicazione ed elettrici dovranno rispettare, per le aree fuori dai centri abitati la distanza minima dal confine stradale di 10.00 ml, salvo casi di impianti esistenti; la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati , per impiantare alberi non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile da ciascuna essenza al completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml. 6,00.

ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO.

1. La Variante Generale al P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso preferenziali, ammesse, vietate e le norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con lo stesso.
2. Le variazioni delle destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.G., devono essere indicati negli strumenti urbanistici esecutivi e nelle concessioni corrispondenti.
3. La variazione della destinazione d'uso , ove consentita, è autorizzata dall'Amministrazione comunale previo parere dell' ufficio tecnico comunale e dell' ufficiale sanitario e previo eventuale conguaglio del contributo di concessione edilizia ai sensi della legge n. 10/77, se dovuto.

ART. 12 - ANALISI GEOGNOSTICHE

1. In sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G. (piani particolareggiati, piani

per l'edilizia economica e popolare, lottizzazione ecc.) ed in fase esecutiva, si dovrà procedere alla esecuzione di accurate indagini geognostiche e geotecniche allo scopo di riscontrare in modo più puntuale la rispondenza delle caratteristiche litogeologiche, stratigrafiche ed idrogeologiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti di esauriente documentazione cartografica e di dettagliate relazioni concernenti in particolare il rischio legato alla geomorfologia. La realizzazione degli insediamenti previsti dal piano, in zone soggette a vincolo idrogeologico potrà essere effettuata solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente nei terreni, nel pieno rispetto del vincolo idrogeologico medesimo è, comunque, la compatibilità di detti insediamenti con il vincolo idrogeologico esistente dovrà essere accertata in sede esecutiva.

ART. 13 - COSTRUZIONI STRADALI.

1. Nella costruzione di nuove strade carrabili gli Enti o i soggetti abilitati alla realizzazione dovranno provvedere all'arredo della strada e delle relative aree di occupazione, nonché degli spazi di sosta mediante alberature o altre idonee sistemazioni verdi (siepi, cespugli, ecc.) lungo tutto il loro sviluppo nell'ambito del territorio comunale. Gli stessi soggetti dovranno altresì curare l'arredo delle strade esistenti di loro pertinenza secondo progetti temporalizzati. Particolare cura dovrà essere osservata per la obbligatoria realizzazione di analoga sistemazione riferita agli impianti ubicati lungo le strade (stazioni di servizio, parcheggi, ecc.). La consulenza e l'assistenza specifica potranno fornite dagli uffici del Corpo Forestale, da Dottori Agronomi e Architetti esperti in paesaggio. In linea di massima le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare il più possibile un ambiente coerente con il paesaggio circostante.
2. Dovranno essere privilegiate le sistemazioni anche per gruppi di alberatura e/o cespugli legate ai caratteri delle aree di occupazione e degli spazi di sosta. In particolare la messa a dimora delle essenze non dovrà limitare gli eventuali caratteri panoramici delle strade, ma dovrà essere progettata con l'intento di "impaginare" e valorizzare le vedute stesse. A tal fine è auspicabile - quando possibile e specialmente nei punti singolari dei percorsi - la rimozione anche totale di quelle barriere, costituite da essenze non pregiate, che occludono la visione di aspetti caratteristici e di bellezze panoramiche, sostituendole con siepi e arbusti di altezza limitata ed eventualmente disposti con calcolate soluzioni di continuità. Al contrario, è auspicabile la formazione di barriere verdi, fitte o trasparenti, dove si ravvisi la necessità, o almeno l'opportunità di schermare elementi e porzioni di aree in contrasto con i valori del paesaggio.

ART. 14 - TUTELA DELLE VISUALI.

1. Nelle zone di nuova espansione, ogni nuova costruzione dovrà essere relazionata, anche tipologicamente al proprio contesto ambientale.
2. Il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi alle costruzioni vicine o appartenenti allo stesso ambito visivo, sia riguardo ai volumi ed alle loro articolazioni che alle finiture.
3. Dovranno essere evitati gli elementi estranei alla edilizia tradizionale dei luoghi; particolare cura dovrà essere posta nella redazione degli strumenti attuativi, al fine di evitare che le nuove costruzioni impedi-

scano le visuali ampie.

4. Onde salvaguardare la veduta della cupola e della chiesa di S. Margherita dalle strade di primaria importanza urbana, in ogni nuova costruzione si dovrà frapporre fra la costruzione stessa e la strada/e una schermatura costituita da alberi di alto fusto, dei quali non meno del 50% sempreverdi, per tutta larghezza del cono visuale, determinato facendo vertice sulla cupola con i due lati del cono tangenti i vertici opposti della costruzione risultanti dalla planimetria di progetto.
L'altezza degli alberi dovrà essere maggiore o pari alla metà dell'altezza del fabbricato.

ART. 15 - MOVIMENTI DI TERRA.

1. I movimenti di terra necessari per l'esecuzione di opere o trasformazioni edilizie e/o urbanistiche devono essere previsti nel progetto dell'opera in un allegato del medesimo che rechi anche l'indicazione delle modalità esecutive, delle temporalità, delle opere provvisorie e dei ripristini. Nelle aree con destinazione a verde, pubblico e privato, naturale e attrezzato, sono consentiti movimenti di terra limitati, solo se accompagnati da atto d'obbligo sul rimodellamento, l'inserimento e l'impianto di adeguate essenze arboree con relativo vincolo di mantenimento ancorché percorse dal fuoco, così come già disposto dalla legge 431/85.
2. Devono essere evitati muri e scarpe verticali che, ove occorrono, devono essere mantenuti in altezze non superiori a m. 3,50 salvo i casi di accertata impossibilità; si devono utilizzare nella riorganizzazione morfologica dell'area andamenti a cordamolla con angoli comparabili mediamente allo stato esistente dei luoghi.
3. Le opere in rilevato non possono costituire chiusure di vallette e compluvi, insistere sui terreni di bassa consistenza o sciolti, salvo in ogni caso, quando sussista il vincolo idrogeologico previo parere motivato dei competenti organi tutori.

ART. 16 - OPERE PROVVISORIE.

1. Le opere provvisorie di cantiere per la realizzazione di qualsivoglia opera sia privata che pubblica la viabilità di accesso e le sedi di manovra e di stoccaggio, l'allontanamento delle acque chiare e nere in opportuna sede, le opere di allaccio alle reti energetiche e di comunicazione, devono essere compiute solo successivamente al deposito del "progetto di cantiere", con rispetto assoluto dello stato e della morfologia dei luoghi.

ART. 17 - FONDAZIONI.

1. Allo scopo di evitare danni e degradi strutturali alla consistenza dei luoghi e di conseguenza alla conformazione paesaggistica del territorio, salvo altri disposti di natura geotecnica e statica, ai fini degli scavi di fondazioni è consentito lo scoticamento della superficie "S" sino ad un valore non superiore al 100% dell'area di sedime "AS" dell'opera da realizzare, oltre naturalmente all'area stessa di sedime;
2. Negli scavi di fondazione è proibito l'uso di esplosivi e di ogni altra azione in grado di provocare o variare lo stato di fratturazione delle rocce.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 18 - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. La Variante Generale al P.R.G. si attua tramite:

1.1. Intervento urbanistico preventivo mediante:

- a) Accordo di Programma (A.P.) riguardante la realizzazione di opere nei settori Industriale, Artigianale, Agricolo, Turistico, Commerciale, Residenziale e dei Servizi, ai sensi della L.142/1990.
- b) Il Piano Particolareggiato (PP) di esecuzione di cui agli articoli 13, 14, 15, 16 e 17 della legge urbanistica 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) Il Piano per l'Edilizia Residenziale Pubblica P.E.R.P. ai sensi della legge n° 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell' art. 27 della legge n° 865/71;
- e) Il Piano di Recupero (P.R.) di iniziativa pubblica e privata ai sensi della legge n° 457/78;
- f) Il Programma Integrato di Intervento (P.I.) ai sensi dell' art.16 della legge N°179/92;
- g) Il Programma Integrato di Recupero Urbano (P.R.U.) ai sensi dell' art. 11 della legge N°493/93;
- h) I Piani Convenzionati di Lottizzazione (P.C.) di rinnovo urbano, di attività di interesse pubblico o qualsiasi altro intervento urbanistico, ai sensi della legge n°1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e come recepita dalle leggi regionali in materia;
- i) Progetti Comunali esecutivi (P.C.E.);

1.2. Intervento edilizio diretto mediante:

- a) Concessione edilizia (onerosa , convenzionata o con atto d' obbligo, gratuita)

ART. 19 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI.

1. Gli interventi urbanistici preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistica degli abitati e di dotare le aree dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalle leggi vigenti e dagli articoli delle presenti Norme.
2. I P.P. ove non specificatamente previsti nelle presenti norme, sono facoltativi e potranno applicarsi in ogni zona del territorio; I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone di recupero indicate nella zona A e B, ai sensi dell' art. 27 della legge 457/78, o nelle aree individuate dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.
3. Gli interventi preventivi sono obbligatori per tutti i comprensori di nuova edificazione previsti dal P.R.G.. Inoltre il Comune potrà richiedere alle proprietà interessate il Piano di lottizzazione anche per le aree precedentemente non indicate, tutte le volte che:
 - a) le disposizioni di legge urbanistica lo prescrivano;
 - b) le disposizioni del P.R.G. lo prevedano;
 - c) particolari esigenze urbanistiche lo impongano.
4. Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto o la richiesta di ritrasformazione del territorio è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo riferito ad almeno una Unità Esecutiva Urbanistica(U.E.U.), individuata negli elaborati grafici del P.R.G. da apposito perimetro e/o da sigla alfanumerica, o ad una superficie minima di intervento fissata per le varie zone dal presente strumento urbanistico generale oppure individuato in base a Deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Al fine di garantire una più agevole attuazione del P.C. uno o più proprietari, che possiedono la superficie minima di intervento nelle zone omogenee C,D,F in mancanza di assenso di tutti i proprietari ricadenti nel U.E.U., possono predisporre un Piano di Assetto, esteso all'intera U.E.U., contenente le indicazioni generali di intervento ed un progetto planovolumetrico di coordinamento che evidenzia le singole destinazioni d'uso nonché le prescrizioni di natura edilizia, da sottoporre all'autorizzazione della Amministrazione Comunale. Il piano di assetto avrà valore d' indirizzo progettuale dell' intera U.E.U..
6. Nel caso il Piano si attuerà per Stralci Funzionali, convenzionabili separatamente, ogni Piano Stralcio dovrà garantire al proprio interno il rispetto degli standard minimi.
7. Nel caso le aree residue dell'intero comparto, già in parte realizzato per stralci funzionali, non raggiungano il lotto minimo di intervento, potrà essere consentita l'attuazione sull'intera superficie rimanente, anche se inferiore alla minima stabilita.

ART. 20 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP)

1. I P.P. sono compilati dall'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della A. S.L.
2. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'indicazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica che di iniziativa privata - compresa nel P.P., questo dovrà specificatamente comprendere:
 - a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale dei costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla legge n° 10/77 e successive disposizioni;
 - b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti ed ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
 - c) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto ed oneri corrispondenti;
 - d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati (C.C.);
 - e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
 - f) l'indicazione dei tempi di validità del P.P. e delle opere in esso previste;

Ed ogni altro elaborato richiesto dalla normativa regionale vigente.

ART. 21 - PIANI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (P.E.R.P.).

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei P.E.R.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971 N. 865.
2. Nell'ambito dei P.E.R.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del piano nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni di legge vigenti.
3. I P.E.R.P. ai sensi della legge 167/72, 765/67, 865/71, 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica, in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

4. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel piano questo dovrà indicare:
 - a) le opere che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
 - b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
 - c) le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli ed il prezzo di cessione;
 - d) gli Enti cui competono i diversi interventi, contenuti nel piano.
5. I P.E.R.P. dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi e quanto altro previsto per i P.P. (art.22).

ART. 22- PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).

1. I P.I.P., ai sensi dell' art. 27 della legge n° 865/71 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o da altro Ente Pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.
2. I P.I.P. sono adottati dall'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della A.U.S.L., nell'ambito del P.R.G. e degli strumenti urbanistici a livello comprensoriale e regionale in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.
3. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel P.I.P., questo dovrà indicare:
 - a)- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
 - b)- lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
 - c)- le aree da cedere in proprietà ed il prezzo di cessione;
 - d)- i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del P.I.P.;
 - e)- le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della legge n° 319/76 e relativi criteri di applicazione.
4. I P.I.P. dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi e quanto altro previsto per i P.P.

ART. 23 - PIANO DI RECUPERO (P.R.).

1. I piani di recupero dovranno contenere tutti gli elementi previsti dalle leggi vigenti per le zone soggette a recupero e le normative riguardanti i Piani Particolareggiati.

ART.24 - PROGRAMMI INTEGRATI D' INTERVENTO, PROGRAMMI INTEGRATI DI RECUPERO URBANO

1. Generalità

- 1.1. Questi recenti strumenti urbanistici hanno lo scopo di avviare iniziative volte a riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale attraverso una serie di opere caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione, con una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la funzionalità degli interventi, è previsto il concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

2. Essi possono riguardare:

- a) zone di frange esterne di abitati, nelle quali si riscontri carenza di strutture urbane e di servizi, ed al cui interno siano presenti aree inedificate e degradate;
- b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;
- c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
- d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;
- e) aree con destinazioni produttive e terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

3. Tali programmi sono redatti dal Comune, o possono essere elaborati da soggetti pubblici o privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro e presentati al Comune, che ne è il soggetto proponente. I Programmi Integrati di Intervento godono di una maggiore libertà localizzativa e della possibilità di prevedere nuove costruzioni; essi potranno essere utilizzati per la realizzazione di interventi nell'ambito delle zone agricole con vocazione turistico-ricettiva e commerciale, artigianale, direzionale.

4. I Programmi Integrati di Recupero Urbano (PRU) sono volti alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, localizzato nei piani di zona di cui alla legge 18 Aprile 1962 n.167, e di quello degli I.A.C.P. e dei Comuni non ricompreso negli stessi, nonché del patrimonio di edilizia residenziale di proprietà di altri enti locali o dello Stato.

5. Essi prevedono un insieme coordinato e sistematico di interventi, organizzato sulla base di una proposta unitaria e sono attuati con il concorso di risorse pubbliche e private.
6. I soggetti interessati possono essere gli I.A.C.P. e le altre amministrazioni pubbliche, statali o locali, proprietarie di immobili oggetto di intervento, nonché soggetti privati quali imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro, cooperative di abitazione.
7. Tali soggetti formulano proposte su aree od immobili nelle loro disponibilità, ovvero nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune, con il quale sottoscrivono apposita convenzione.
8. Gli interventi attuabili, sia pubblici che privati, possono riguardare:
 - a) la manutenzione straordinaria, l'ammodernamento, la sostituzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti a rete;
 - b) l'inserimento di elementi di arredo urbano;
 - c) la realizzazione, la manutenzione ed ammodernamento di opere di urbanizzazione secondaria;
 - d) la edificazione di completamento;
 - e) la edificazione di integrazione dei complessi urbanistici esistenti;
9. Al fine di realizzare il concorso di risorse private nell'attuazione dei P.R.U., per le finalità di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, è possibile associare agli interventi pubblici, uno o più dei seguenti interventi da realizzare con finanziamento privato, ovvero in autofinanziamento da parte dei soggetti pubblici:
 - a) aumento della superficie utile mediante frazionamento e aumento di volumetria o modifica delle destinazioni d'uso, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell' art.31 legge 457/78, dei fabbricati pubblici; in questo caso il soggetto attuatore acquisisce, in tutto o in parte, le superfici aggrunte o trasformate. Le aree per la realizzazione degli interventi coincidono con parte della superficie fondiaria su cui insistono i fabbricati pubblici ed il soggetto attuatore agisce in regime di diritto di superficie o di sopraelevazione concesso dal soggetto proprietario degli immobili sulla base di una convenzione o atto d'obbligo;
 - b) completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante la realizzazione di opere e fabbricati nei limiti planimetrici e volumetrici indicati dai piani di zona vigenti e non ancora ultimati, anche in variante alle destinazioni d'uso previste; in questo caso il soggetto attuatore, al fine di realizzare fabbricati residenziali e non residenziali, interviene su aree interne ai piani di zona, se tali aree non sono espropriate:
 - e il soggetto attuatore ne è proprietario o ne ha la disponibilità, lo stesso interviene direttamente;
 - e il soggetto attuatore non è proprietario, il Comune espropria le aree e le assegna al soggetto attuatore;

se le aree sono già state espropriate, ma non ancora assegnate, il Comune le assegna al soggetto attuatore;

- c) ristrutturazione urbanistica degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante l'aumento dei pesi insediativi all'interno dei piani di zona o di altri piani di attuazione; in questo caso il soggetto attuatore realizza nuovi fabbricati residenziali e non residenziali all'interno dei piani stessi; le aree per la realizzazione degli interventi coincidono con le aree destinate dal piano di zona a standard urbanistici o alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata e convenzionata, valgono le considerazioni del punto precedente;
 - d) integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica mediante realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale in aree "contigue" o in aree "prossime", intendendosi con "contigue" quelle direttamente confinanti con le aree di pertinenza degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica o da esse separate da aree od opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e con "prossime" quelle localizzate in modo da permettere l'effettiva integrazione funzionale degli interventi rispetto all'insediamento considerato; in questo caso il soggetto attuatore interviene su aree di sua proprietà e di cui ne abbia la disponibilità e assicura le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti;
 - e) realizzazione, anche su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, di alloggi - parcheggio se necessari all'attuazione degli interventi di recupero; in questo caso il soggetto attuatore provvede alla realizzazione ed alla gestione degli alloggi - parcheggio, convenzionandosi con il Comune e ne ottiene la piena disponibilità al termine previsto dalla convenzione medesima. I soggetti privati, attuatori degli interventi sopra descritti, nell'ambito della proposta unitaria di cui all' art., comma 2, della legge 493/93 dovranno farsi carico di una quota degli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi pubblici proporzionale al valore economico stimato delle opere private realizzate. Tale quota, in quanto finalizzata a partecipare al recupero degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica già esistenti, è indipendente dall'obbligo di provvedere in tutti o in parte alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei nuovi interventi eseguiti dai privati.
10. L'Amministrazione comunale dovrà procedere a definire le priorità, i criteri per la formazione e l'attuazione dei programmi con riguardo ai seguenti aspetti:
- a) l'individuazione degli ambiti prioritari di intervento;
 - b) la predisposizione dei programmi preliminari di intervento;
 - c) l'indizione del confronto concorrenziale di evidenza pubblica;
 - d) la predisposizione dei programmi definitivi e la loro attuazione.

11. Individuazione degli ambiti d' intervento

Ai fini della localizzazione verranno considerati preferibilmente gli insediamenti nell'ambito di contesti urbani periferici degradati, opportunamente integrati con altri ambiti territoriali suscettibili di recupero e riqualificazione, o previsti dal presente P.R.G.

12. Predisposizione dei programmi preliminari d' intervento

Per l'ambito prioritario di intervento individuato, il Comune potrà predisporre un Programma Prelimina-

re contenente gli obiettivi e le ipotesi di riassetto e trasformazione urbana, a cui necessariamente le proposte dei soggetti attuatori dovranno attenersi, basati sulle indicazioni fondamentali di carattere urbanistico e programmatico fornite dal P.R.G., che indicherà il peso insediativo ammissibile correlato con l'indice di edificabilità territoriale ed il corrispondente fabbisogno di aree e di opere per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Sarà cura del Comune inserire all'interno dei vari Programmi Preliminari una eventuale ipotesi di piano finanziario da cui risulti la stima sommaria dei costi di realizzazione degli interventi pubblici, gli oneri ed i contributi ricavabili dai soggetti attuatori dei programmi integrati di intervento, nonché i corrispettivi delle eventuali concessioni di edifici pubblici.

ART. 25 - PIANI CONVENZIONATI (P.C.).

1. Sulle aree non urbanizzate e su quelle su cui non sia operante nessuno degli strumenti urbanistici di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 della Legge urbanistica N. 1150/42, nonché sulle aree indicate in detti strumenti come condizionate a P.C., l'edificazione è condizionata all'adozione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della A. S.L., di Piano Convenzionato a norma dell' art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42.
2. I P.C. possono disciplinare:
 - a) piani di lottizzazione con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc.) o mista;
 - b) piani per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, ecc.).
3. Il P.C. di lottizzazione oltre alle indicazioni tecniche e normative per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:
 - a) le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata da corrispondente elenco catastale;
 - b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
 - c) la suddivisione dell'area del P.C. in lotti di intervento con tutte le indicazioni planovolumetriche e normative per la esatta definizione dei singoli fabbricati;
 - d) la destinazione d'uso di tutti gli edifici e delle singole parti;
 - e) i tempi di attuazione;
 - f) ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.
4. Il P.C. per attività di interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'indi-

viduazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare quanto specificato per il P.C. di lottizzazione, lettere a), e), ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso:

- a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- b) la suddivisione dell'area del P.C. in lotti o comparti di intervento con tutte le indicazioni planovolumetriche e normative per la esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati, ecc.;
- c) la destinazione d'uso di tutti gli impianti, fabbricati, ecc. o loro parti;
- d) il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo ai sensi della legge n° 10/77, che dovrà comunque espressamente prevedere quanto indicato per il P.C. di lottizzazione alla lettera f) considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
- e) le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.

ART. 26 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE (C) E CONCESSIONE CONVENZIONATA (CC).

1. Nelle aree urbanizzate e non soggette all'obbligo di P.P. o P.E.R.P. o P.I.P. o P.C. e in tali aree quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate le Concessioni (C) e le Concessioni Convenzionate (CC) ai sensi della legge n° 10/77.
2. La domanda di C e CC deve indicare il proprietario ed il titolo di proprietà con tutti i dati risultanti dal registro delle proprietà immobiliari. Qualora la domanda non sia stata presentata dal proprietario, ma da altro avente titolo alla concessione, deve essere presentata copia autentica del titolo predetto. La documentazione deve essere corredata dagli elaborati previsti dalle norme di legge, di regolamento e da quelle indicate nelle presenti Norme e allegati e deve contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso e quando si tratta di intervento relativo ad immobile destinato ad attività industriale, commerciale, artigianale, direzionale, l'indicazione del numero degli addetti.
3. La C o la CC deve indicare:
 - a) la data entro cui dovranno iniziare i lavori, la data di inizio dei lavori deve essere verbalizzata dal personale dell'Ufficio Comunale competente; nel verbale devono figurare i capisaldi, linee, quote, allineamenti ed ogni altro riferimento di competenza comunale;
 - b) il termine massimo per l'inizio dei lavori e quello di validità della concessione.
 - c) gli oneri relativi all'allaccio alle reti di urbanizzazione primaria che sono completamente a carico del richiedente, il quale le eseguirà secondo i dettagli tecnici forniti dall'Ufficio Comunale competente;
 - d) l'indicazione del corrispettivo da versare a norma degli art. 5 e 6 della legge 10/77 e le modalità ed i

tempi di pagamento, nonché le garanzie fideiussorie o reali.

4. Qualsiasi licenza di abitabilità o di esercizio potrà essere richiesta solo dopo l'avvenuta esecuzione di tutte le opere oggetto della concessione e la comunicazione di fine dei lavori.

ART. 27 - PROGETTI COMUNALI ESECUTIVI (PCE)

1. Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, la utilizzazione di aree libere pubbliche, il restauro e la manutenzione di spazi o edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito del PRG su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il comune ha la disponibilità, l'Amministrazione Comunale può redigere dei Progetti Comunali Esecutivi che vengono deliberati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia e previo parere del competente servizio di igiene pubblica della A.U.S.L.

ART.28- DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE.

1. La documentazione a corredo delle domande di autorizzazione o concessione edilizia è quella stabilita dall' art. 13 del R.E..

ART. 29 - MAPPA DEL P.R.G. .

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti firmate dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata concessione.
2. All'atto della presentazione della domanda di concessione, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate a matita e con esatta grafia, le opere progettate e le aree (campite, con coloritura gialla leggera) sulle quali è stata computata la Superficie Fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al comma 1 del presente articolo.
3. All'atto della concessione, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.
4. All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione.
5. Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

T I T O L O I I I
N O R M E D I I N T E R V E N T O

ART. 30 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.

1. L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini è di interesse pubblico.
2. Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.
3. Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente.

ART. 31 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

1. Premessa

I seguenti paragrafi dettano norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale riguardante il territorio comunale, nel presente articolo sono quindi indicati i criteri generali da seguire per le valutazioni, fermo restando che essi potranno opportunamente essere variati sulla base delle caratteristiche dei singoli progetti, di nuovi metodi di valutazione, di normative comunitarie, nazionali o regionali che potranno essere promulgate successivamente.

- 2.1. In particolare, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale, necessitano di uno Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.):
 - a) i piani urbanistici di attuazione del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità;
 - b) i progetti di opere infrastrutturali importanti, quali autostrade, strade di interesse intercomunale, elettrodotti, gasdotti, porti, aeroporti;
 - c) impianti industriali particolarmente inquinanti;

- d) impianti di produzione di energia idraulica;
- e) opere di sfruttamento di cave e miniere;
- f) impianti di stoccaggio di gas, idrocarburi o prodotti chimici;
- g) serbatoi di immagazzinamento delle acque che non siano interrati o seminterrati;
- h) opere di disboscamento, ad esclusione dei tagli colturali;
- i) opere di realizzazione di bacini di ritenuta o opere idrauliche in genere, che comportino rilevanti modifiche al regime delle acque;

2.2. Non sono soggette alle procedure di compatibilità ambientale le seguenti opere:

- a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) di cui all'art. 31 della legge n. 457/78 e succ. mod.;
- b) opere infrastrutturali di scarsa importanza;
- c) interventi diretti realizzabili mediante concessione o concessione convenzionata;
- d) opere di urbanizzazione primaria (rete di distribuzione di acqua, gas, elettricità, telefono, fognature, ecc.).

3. Contenuti dello Studio di Inserimento Paesistico.

Il contenuto dello Studio di Inserimento Paesistico potrà variare in funzione dell'importanza dei lavori e delle sistemazioni progettati o della loro possibile incidenza sull'ambiente.

3.1. In linea di massima esso dovrà contenere:

- a) l'analisi iniziale del sito prescelto e dell'ambiente circostante che tenga conto delle risorse naturali, degli spazi agricoli, forestali e delle qualità paesaggistiche esistenti;
- b) l'analisi degli effetti delle opere proposte sull'ambiente ed in particolare sul paesaggio, sulla flora, sull'ambiente naturale, sull'equilibrio biologico, sull'igiene e la salute pubblica;
- c) I criteri sui quali ci si è basati per la scelta del progetto presentato;
- d) le misure individuate dal richiedente per ridurre e se possibile compensare gli effetti dannosi per l'ambiente;

3.2. Sarà compito del promotore dell'iniziativa predisporre gli elaborati riguardanti lo Studio Inserimento Paesistico, il quale rappresenta il momento fondamentale del processo decisionale.

3.3. Le finalità del S.I.P. sono:

- a) individuazione delle misure correttive, cioè di quegli interventi che sono necessari per mitigare o eliminare gli impatti negativi previsti, soprattutto quelli più rilevanti;
- b) individuazione degli elementi necessari per il corretto inserimento ambientale delle opere;
- c) individuazione delle eventuali misure per il monitoraggio, cioè dei criteri per sottoporre a controllo le variabili ambientali principali al fine di realizzare interventi di riequilibrio;

3.4. Lo Studio di Inserimento Paesistico può essere predisposto:

- a) preliminarmente: in questo caso il progetto discende dai risultati conseguenti dalle analisi ambientali;
- b) conseguentemente ad una ipotesi progettuale: in questo caso si tratta di verificare la compatibilità del progetto ed individuare le misure correttive;

3.5. Comune a tutti e due i casi è l'analisi dello stato iniziale dell'ambiente ed in linea generale il S.I.P. sarà suddiviso nelle cinque fasi seguenti:

- I Fase: analisi dei dati esistenti ed individuazione di eventuali indagini integrative;
- II Fase: indagini integrative;
- III Fase: valutazione dello stato attuale;
- IV Fase: valutazione dello stato futuro;
- V Fase: individuazione degli accorgimenti atti a limitare ed annullare gli impatti;

3.6. Fondamentale ai fini dello studio è la individuazione delle interazioni opera/ambiente, intendendo per interazione ogni potenziale variazione che le attività connesse alle fasi di costruzione e di esercizio dell'opera comportano alle componenti ambientali che rispettivamente coinvolgono.

3.7. Lo studio delle interazioni discenderà da una serie di indagini ed analisi specialistiche su diversi settori che permetteranno di definire per ognuno le condizioni di qualità, attraverso l'uso delle categorie d'impatto di seguito elencate:

- categoria socio-economica;
- categoria geologica e geomorfologica;
- categoria idrologica e idrogeologica;
- categoria pedologica;
- categoria vegetazionale;
- categoria faunistica;
- categoria paesaggistica;
- categoria inquinamento idrico e acustico;

3.8. Lo scopo delle analisi specialistiche è quello di individuare per ogni categoria la condizione di qualità o il grado di pressione a cui è sottoposta e la sua dinamica evolutiva.

3.9.L'analisi del progetto permetterà la definizione delle liste delle attività od azioni per ogni tipo di opera, distinte per la fase di costruzione e per la fase di esercizio.

3.10.L'individuazione delle interazioni opera/ambiente verrà eseguita individuando per ogni azione di intervento le categorie sulle quali potranno verificarsi degli impatti, stabilendo inoltre tutte le possibili interrelazioni fra le diverse componenti ambientali e le catene di interazione tra le attività dell'opera e l'ambiente, che potranno essere:

-attività su componente ambientale;

-attività a catena su una stessa categoria di impatto;

-attività a catena su differenti categorie di impatto;

-attività sinergiche corrispondenti a più azioni su una stessa componente ambientale;

3.11.Il riconoscimento degli impatti potenziali delle opere potrà essere facilitato dall'uso di metodi quali Check List, Matrici, Grafi ecc; una volta individuate le interazioni occorrerà effettuare una misurazione degli impatti che potrà essere eseguita:

a) in termini qualitativi basandosi su metodi che oltre alla loro individuazione apportano anche dei criteri di stima;

b) in termini quantitativi basandosi su calcoli previsionali che si fondano su modelli che simulano la realtà (modelli matematici semplici e complessi, analisi dei sistemi input-output ecc.);

3.12.Identificati e misurati gli specifici impatti del progetto può essere necessario, al fine di ottenere dei valori significativi, associare all'impatto misurato il "peso" che esso assume nell'ambito dell'analisi degli impatti; a questo scopo potranno essere usati diversi sistemi di ponderazione a seconda delle metodologie usate, quali ad esempio la ponderazione tecnica, consistente nell'aggregazione di misure di tipo analogo, in cui i pesi attribuiti sono determinati in modo statistico o tramite il giudizio di esperti. La stima degli impatti permetterà di confrontare tra loro diverse alternative progettuali ed individuare la variante che comporti minore impatto sull'ambiente. Nel caso in cui l'ipotesi progettuale sia già definita, la valutazione permetterà di verificare la compatibilità del progetto con l'ambiente ed individuare le misure di minimizzazione degli impatti.

3.13.Per misure correttive si intendono:

a) le misure di contenimento e/o eliminazione degli impatti, rappresentate da interventi tecnici atti a minimizzare gli effetti che risultassero non accettabili.

b) le misure di compensazione che possono essere rappresentate da un vero e proprio progetto di inserimento ambientale dell'opera, riguardanti anche gli aspetti degli interventi tecnici di minimizzazione e che vanno dall'aspetto formale delle opere, alla scelta dei colori e dei materiali, alla sistemazione degli spazi di risulta ecc..

4. Partecipazione

- 4.1. La Pubblica Amministrazione esaminerà lo Studio di Impatto Ambientale, ne verificherà la conformità, provvederà a richiedere eventuali integrazioni (V.I.A. - Valutazione di Impatto Ambientale).
- 4.2. Il rapporto nel caso sarà sottoposto a pubblica consultazione per acquisire ulteriori elementi di conoscenza (B.I.A.- Bilancio di Impatto Ambientale).
- 4.3. Nel caso di opere sottoposte ad indagine pubblica, lo Studio di Impatto Ambientale è allegato agli altri documenti progettuali.
- 4.4. La eventuale pubblicizzazione avverrà nel momento in cui l'Ente preposto avrà deciso di prendere in considerazione, di autorizzare o di approvare le opere, mediante avviso sui giornali locali e nel caso di opere rilevanti anche su due giornali a diffusione nazionale.

ART. 32 - PROTEZIONE DELLE SORGENTI, POZZI, PUNTI DI PRESA, BACINI IMBRIFERI , AREE DI RICARICA DELLE FALDE E RETE IDRICA POTABILE.

1. Al fine di garantire la qualità delle acque da destinare al consumo umano, per quanto previsto dal D.P.R. n.236 del 24/05/1988 dovranno essere istituite dai competenti Enti delle aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, riferite alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa, e zone di protezione, riferite ai bacini imbriferi e alle aree di ricarica delle falde.
2. Le zone di tutela assoluta sono aree adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; dovranno essere opportunamente recintate al fine di garantire l'interdizione all'ingresso di animali e segnalate mediante tabelle di colore bianco e caratteri neri con riportato il nome dell'Ente gestore dell'acquedotto e la dicitura " Zone di tutela assoluta ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/05/1988 ".In tali aree è severamente vietato l'ingresso a persone e automezzi non autorizzati dall'Ente gestore.
3. Le zone di rispetto sono delimitate in base alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere una estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione e comunque tali estensioni dovranno essere ridefinite in relazione al rischio di vulnerabilità dell'acquifero così come prescritto in apposita relazione geologica ai sensi del DPR 236/88 come modificato dall'art. 21 del D. Lvo n. 152/99 e relativa normativa regionale di attuazione.

3.1. In tali zone sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cavi e di pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento rifiuti;
- m) pascolo e stazzo del bestiame.

3.2. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

4. Le zone di protezione sono le aree di ricarica delle falde costituenti i bacini imbriferi delle sorgenti. Dette aree sono indicate nelle mappe depositate presso l'Ente gestore dell'acquedotto e presso il Comune.

4.1. In tali zone sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi o liquami non depurati;
 - b) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
 - c) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - d) impianti di trattamento rifiuti.
5. Le condutture della rete idrica potabile devono avere d'ambo i lati una zona di protezione di larghezza di mt.1,5 per parte dall'asse di tubazione; su tale zona sarà vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada, a giardino o a prato naturale, con divieto di concimazioni organiche, di aratura, di stazzo di bestiame e di piantagioni arboree di alto fusto. Le specie arboree particolarmente idrofile saranno invece vietate fino a mt.10 dall'asse delle condutture di cui sopra. Qualora le condotte siano poste in galleria, la relativa zona di rispetto si estenderà per le nuove costruzioni fino a mt.2,00 per parte dal filo esterno delle due fiancate della galleria stessa.

5.1. Qualsiasi tubazione di scarico di acque luride che attraversi le fasce di protezione di cui al precedente punto, dovrà rispondere alle seguenti norme igieniche:

- a) Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alla penetrazione di acque dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle condizioni di esercizio.
- b) Deve essere progettata e realizzata al fine di garantire il deflusso delle acque rimanendo in regimi condotte a pelo libero anche in caso di portate di piena o di pioggia.
- c) Le nuove realizzazioni devono comunque sopportare pressioni nominali di 3,2 atm.
- d) E' necessario che la generatrice inferiore della condotta per acqua potabile sia sufficientemente al di

sopra di quella superiore della condotta di acque reflue.

- e) Se la distanza fra esse consente un sufficiente grado di sicurezza contro gli inquinamenti o allorquando queste si intersechino, la tubazione fognante dovrà essere protetta con apposito manufatto che impedisca alle eventuali perdite della tubazione fognante di raggiungere il condotto potabile e che consenta di evidenziare l'esistenza delle perdite stesse.
- 5.2. Sono vietati eventuali pozzi neri ed ogni altro impianto simile per acque luride fino alla distanza di m.15 dall'asse delle condutture in pressione medesime. E' altresì vietata fino ad una distanza di m.30 dall'asse delle condutture la realizzazione di aree cimiteriali, discariche di qualsiasi tipo, mattatoi, scarichi industriali quali farmaceutici e caseari, allevamenti zootecnici come pure la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi, lo stoccaggio di reflui prodotti da sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, impianti di trattamento rifiuti, stazzo di bestiame. In una fascia di m.50 dall'asse del tubo è comunque proibito lo scarico di acque reflue non corrispondenti alla tabella A allegata alla Legge 319 del 10 maggio 1976.
- 5.3. In caso di realizzazione di nuove strade, sia statali, provinciali o comunali che attraversino l'asse delle condutture in pressione, è fatto obbligo di proteggere la tubazione suddetta con lastre di c.a. dello spessore non inferiore a cm.15, della larghezza di m 2,00 + 2,00 e per un'ampiezza pari a quella della strada costruenda.
6. Le norme sopracitate assumono valore prescrittivo per quanto non in contrasto con quelle fissate dagli Enti Gestori o altri Enti sovracomunali.

ART. 33 - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE

1. Le aree boscate sia con esemplari di altofusto che con specie arbustive e cedui, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.
2. E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature (salvo per lavori di diradamento da effettuare sotto il controllo delle competenti autorità forestali), aperture di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.
3. Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco e delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata.
4. La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate, essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista alternativa valida, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate. Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri tagliafuoco e altre tracce preesistenti.

5. Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di edificazione.

ART. 34 - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO.

Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché l'autorizzazione di interventi edilizi su fabbricati esistenti, devono comprendere le norme e gli elaborati che dovranno essere previsti dal Regolamento edilizio comunale.

TITOLO IV

NORME PER ZONE

ART. 35 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell' art. 17 della Legge 765/1967 e della normativa regionale vigente, nelle seguenti zone e sottozone:

ZONE A - Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani che rivestono carattere storico, architettonico e le aree di particolare pregio ambientale e paesistico.

ZONE B - Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, che non presentano particolari valori architettonici, storici ed ambientali.

ZONE C - Sono le parti del territorio comunale inedificate o limitatamente edificate, destinate dal P.R.G. a nuovi complessi insediativi con prevalente destinazione residenziale integrate da attività in funzione di servizio in quanto compatibili.

ZONE D - Sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi.

ZONE E - Sono le parti del territorio comunale interessate dall'uso e dalla produzione agricola o suscettibili di divenire tali.

ZONE F - Sono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature, servizi, ed impianti d' interesse pubblico (generale).

2. Ad integrazione delle diverse zone come definite dal D.M. 1444/68 il P.R.G. recepisce i perimetri delle zone recupero, già adottate dal Comune di Montefiascone.
3. Sono inoltre regolamentate :
 - a) Le zone desinate a verde privato (Vp);
 - b) Le zone di rispetto.
 - c) Le zone di riqualificazione urbana (Ru);

ART. 35. A - ZONA "A" - Centro Storico

1. La zona “A” interessa il patrimonio edilizio qualificato dal punto di vista storico, architettonico ed ambientale, sia esso costituito da singoli manufatti che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione .
2. Tale zona comprende anche gli ambiti non costruiti , quali pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, ecc.; da considerarsi come parti integranti, per caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione dell’ edificio.
3. La zona “A” necessita di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli assetti fisico-morfologici, funzionali e sociali.
4. La tutela dei valori propri (monumentali, ambientali, storici, tipologici, funzionali, sociali ecc.) dei diversi manufatti, agglomerati od aree comporta l’ammissibilità di interventi sia fisici che funzionali coerenti con l’esistente.
5. Il recupero del Centro Storico si attua attraverso la redazione del P.P. estesa all’intera zona o attraverso Piani di Recupero su Sub-ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell’ art.27 della Legge N°457/1978, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell’ art.16 della Legge N°179/92, o Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell’art. 11 della Legge N°493/93.
6. Gli interventi nella Zona A hanno come scopo:
 - a) Conservare la funzione residenziale (proprietari, residenti e affittuari) contrastando i fenomeni di spopolamento;
 - b) Conservare e valorizzare la struttura degli insediamenti;
 - c) progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati;
 - d) prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici o di interesse pubblico ed attività sociali e culturali; subordinatamente per attività commerciali e artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;
 - e) prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà pubblica o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali e culturali della popolazione;
 - f) prevedere l’utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per il rialloggio permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro;
7. Gli interventi edilizi ammessi nella Zona A sono:

- a) ordinaria manutenzione;
- b) straordinaria manutenzione;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia ed urbanistica, compresa demolizione con o senza ricostruzione;
- e) ripristino filologico e tipologico;
- f) nuove costruzioni

Nella Zona A sono sempre consentiti gli interventi di cui ai punti a, b, c, ed e, secondo le modalità previste dall'art. 27 della legge n. 457/78, così come modificato dall'art. 14 della legge n. 179/92. ; gli interventi di cui ai punti d e f, sono consentiti nell'ambito delle previsioni dei Piani Particolareggiati esecutivi o dei Piani di recupero.

- 8. Nel Centro storico, qualora ammessi dallo strumento urbanistico attuativo, saranno possibili interventi di ristrutturazione tendenti ad una parziale trasformazione di edifici o parti di edifici secondo i criteri di una maggiore efficienza e rispondenza funzionale. In particolare potranno essere previsti:

8.1. Interventi di ristrutturazione con ampliamento.

Questo intervento riguarderà gli edifici che per le loro caratteristiche volumetriche costituiscono delle interruzioni nella sequenza delle cortine edilizie sulla strada, e siano privi di valore storico , artistico, urbanistico ed ambientale. Per essi si prevede la possibilità di un ampliamento volumetrico che può avvenire tramite intervento di demolizione e ricostruzione. L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza degli edifici sottoposti a questo tipo di intervento non potrà superare quella degli edifici circostanti.
- b) il trattamento delle superfici delle facciate degli edifici per i quali é possibile l'ampliamento, deve essere tale da costituire un elemento di continuità con gli edifici adiacenti; sarà consentito l'uso di tecnologie in carattere con il tessuto urbano circostante.

8.2. Interventi di sostituzione.

Gli edifici particolarmente compromessi dal livello di degrado delle strutture, in cui risulta eccessivamente oneroso il recupero totale e siano privi di valore storico , artistico, urbanistico ed ambientale, possono essere assoggettati ad interventi che prevedano la sostituzione integrale delle strutture portanti. Le prescrizioni per questo tipo di intervento sono:

- a) dovrà essere mantenuta la volumetria dell'edificio esistente, rispettandone il numero dei piani e le quote di interpiano.
- 4. dovrà essere rispettato il perimetro dell'edificio esistente e le distanze tra gli edifici non potranno comunque essere inferiori a quelle preesistenti.
- 3. il disegno delle facciate, il sistema delle aperture, gli oggetti e le coperture dovranno essere conformi a quelli dell'edificio esistente o simili a quelle maggiormente utilizzate nell'edilizia storica.

8.3. Interventi di ripristino.

8.3.1. la ricostruzione dovrà rispettare il perimetro dell'edificio esistente e le distanze tra gli edifici non potranno comunque essere inferiori a quelle preesistenti.

8.3.2. la volumetria dell'edificio costruito dovrà essere pari a quella dell'edificio esistente, rispettandone il numero dei piani e le quote interpiano.

8.3.3. sarà consentita l'introduzione di nuovi tipi abitativi coerenti con gli edifici preesistenti e/o adiacenti.

8.3.4. le facciate degli edifici ricostruiti dovranno rispettare gli allineamenti precedenti e garantire comunque, la continuità della cortina edilizia, i materiali adottati ed il sistema delle aperture dovrà fare riferimento agli edifici adiacenti.

8.3.5. le coperture degli edifici ricostruiti devono rispettare le quote preesistenti ed inserirsi per posizione, forme e materiali come elemento di continuità rispetto agli edifici adiacenti.

9. Le destinazioni d'uso consentite nella zona A, salvo ulteriori limitazioni che potranno essere stabilite nei Piani di attuazione sono le seguenti:

9.1. residenze per civile abitazione, residenze per anziani, residenze per studenti.

9.2. Costruzioni e attrezzature destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

a) uffici pubblici;

b) sedi di società, banche e istituti;

c) uffici privati e studi professionali;

d) esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi ed esercizi paracommerciali (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali di servizio (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulici ecc.);

e) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari ecc.);

f) alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;

g) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero;

h) sedi editoriali;

i) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, ecc);

j) autorimesse;

ART.35.B. ZONE "B" .

1. Le zone "B" sono quelle che comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive di valori storico-ambientali di particolare pregio, sostanzialmente urbanizzate ed in quanto tali suscettibili di intervento di manutenzione, completamento, ristrutturazione e rinnovo.
2. In tali zone l'attuazione avviene di regola tramite intervento diretto, salvo eventuali prescrizioni quando previste negli articoli specifici che disciplinano le singole sottozone. L'Amministrazione Comunale potrà comunque subordinare gli interventi alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo quando si prefigurino interventi che per dimensioni, caratteristiche e assetti funzionali proposti richiedano un controllo preventivo a scala urbanistica anche tramite specifici atti di convenzionamento. L'Amministrazione Comunale potrà altresì elaborare Progetti di recupero e riqualificazione ambientale di determinati spazi pubblici particolarmente degradati e/o funzionalmente carenti.
3. Allo scopo di creare le premesse per il recupero del patrimonio edilizio e per interventi di riqualificazione urbana, si ravvisa la necessità di differenziare normativamente le zone omogenee "B" sulla base dei diversi caratteri tipologici, funzionali, urbanistici, nonché in relazione al diverso ruolo da esse assolto in rapporto al centro storico ed alle aree extraurbane. Pertanto le zone omogenee "B" come individuate dal P.R.G. vengono così suddivise:
 - 3.1.SOTTOZONA **B0**: "*Zona totalmente o parzialmente edificata di recente formazione limitrofa al Centro storico*": è quella che interessa tessuti edilizi o singoli manufatti che pur non presentando valori storico-architettonici necessitano comunque di operazioni di recupero e riqualificazione dal punto di vista statico, igienico e funzionale e sono sostanzialmente da conservare nella loro conformazione fisica in quanto organicamente relazionati rispetto al Centro.
 - 3.2.SOTTOZONA **B1**: "*Zona totalmente o parzialmente edificata nella prima espansione della Città o in aree ambientalmente significative*": è quella che interessa i tessuti edilizi dell'area urbana di recente formazione e non, sviluppatasi con indice fondiario contenuto, caratterizzata dalla presenza di assetti tipologici i quali non necessitano di particolari trasformazioni igieniche, statiche e funzionali, e per la quale è prescritta la conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie.
 - 3.3.SOTTOZONA **B2**: "*Zona totalmente o parzialmente edificata di recente formazione* " è quella che interessa i tessuti edilizi dell'area urbana di recente formazione, sviluppatasi con indice fondiario più elevato, con prevalente andamento lineare lungo le principali vie, caratterizzata da un disegno relativamente compiuto e dalla presenza di assetti tipologici che necessitano di trasformazioni igieniche, statiche e funzionali.
 - 3.4.SOTTOZONA **B3**: "*Zona totalmente o parzialmente edificata di più recente formazione* " è quella che interessa i tessuti edilizi dell'area urbana di più recente formazione, sviluppatasi con indice fondiario elevato, caratterizzata da un disegno relativamente non compiuto e dalla presenza di assetti tipologici che non necessitano di particolari trasformazioni igieniche, statiche e funzionali.
 - 3.5. SOTTOZONA **B4**: "*Zona totalmente o parzialmente edificata di più recente formazione* " è quella che interessa i tessuti edilizi dell'area urbana delle frazioni di più recente formazione, sviluppatasi con indi-

ce fondiario elevato, caratterizzata da un disegno relativamente non compiuto e dalla presenza di assetti tipologici che necessitano di trasformazioni igieniche, statiche e funzionali.

4. Per tutte le sottozone B vale la seguente normativa con le modifiche ed integrazioni eventualmente riportate negli specifici articoli normativi di ogni sottozona :
- 4.1.l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona.
- 4.2.è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10.00 fra le pareti finestrate di edifici antistanti, fatte salve disposizioni diverse nell'ambito di un piano attuativo, di recupero o di riqualificazione urbana.
- 4.3. è fatto obbligo di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
- 4.4.per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona "A", le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle di edifici della zona "A" predetta, con lo scopo di preservare visuali sotto il profilo storico, architettonico e paesaggistico.
- 4.5.qualora esistano edifici a confine, è consentita la costruzione in aderenza e l'eventuale sopraelevazione a confine, nel rispetto dei limiti di volumetria e di altezza massima previsti dalle presenti norme per la zona considerata;
- 4.6.è consentita la riduzione delle distanze dai confini di proprietà dei fabbricati fino a metri 2,50 nel caso di pareti non finestrate, previo autorizzazione del confinante.
- 4.7.nel caso di fronti continui dei prospetti su strada è consentita l'elevazione dell'altezza degli edifici al fine di consentire la continuità delle linee di gronda dei fabbricati.
- 4.8.in caso di sopraelevazione di un fabbricato, lo stesso si eleverà sul perimetro di quello esistente, mantenendo la stessa sagoma di ingombro, anche in deroga alle distanze minime tra pareti finestrate di fabbricati diversi.
- 4.9.all'interno degli edifici sono consentiti esclusivamente chiostrine e patii con divieto di ogni altro spazio, salvo specifiche norme di zona;
- 4.10.le autorimesse private possono essere realizzate nelle aree libere, nei piani terreni e nel piano seminterrato.
- 4.11.le residue aree libere devono essere piantumate con 1 albero di alto fusto a foglie caduche o 5 arbusti ogni 50 mq di superficie.
- 4.12.i volumi tecnici saranno consentiti ove necessari e comunque non potranno superare l'altezza netta di ml. 2,20.
- 4.13.in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio regolarmente realizzato o condonato potrà essere ricostruita la stessa volumetria, a prescindere dai parametri edilizi previsti dalle norme del P.R.G.

- 4.14.in deroga a quanto previsto per le singole sottozone, le sottozone perimetrare con tratto e punto avranno un indice di edificabilità fondiaria massimo pari a 1,5 mc/mq; le sottozone perimetrare con tratto e due punti avranno un'altezza massima pari a 3,50 ml, a cui corrisponderà un solo piano fuori terra, oltre all'eventuale piano seminterrato se il fabbricato è posto su terreno in declivio; le sottozone perimetrare con tratto e tre punti avranno un indice di edificabilità fondiaria massimo pari a 0,75 mc/mq, le sottozone perimetrare con due tratti e due punti avranno un indice di edificabilità fondiaria massimo pari a 1,00 mc/mq
5. Le destinazioni d'uso ammesse nella zona B sono le seguenti:
- 5.1.residenze per civile abitazione, residenze per anziani, residenze per studenti.
- 5.2.costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:
- a) uffici pubblici;
 - b) sedi di società, banche e istituti;
 - c) uffici privati e studi professionali;
 - d) esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi ed esercizi paracommerciali (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali di servizio (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulici ecc.);
 - e) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari ecc.);
 - f) alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
 - g) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
 - h) sedi editoriali;
 - i) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi ecc);
 - j) depositi e magazzini non di vendita, purché non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli;
 - k) autorimesse
 - l) piccole attività artigianali, limitate all'artigianato tradizionale, previo acquisizione del nulla osta dell'Ufficio di Igiene Ambientale della A.S.L.
6. Eventuali limitazioni delle destinazioni d'uso elencate al punto 5.2, saranno riportate negli articoli, che disciplinano l'attività edilizia di ogni sottozona.

ART.35.B.0 - SOTTOZONA B0

1. Comprende le zone parzialmente o totalmente edificate di recente formazione limitrofe al Centro Storico di Montefiascone.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.B. delle presenti N.T.A. , integrate e/o modificate dalle seguenti :
 - 2.1.L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie, o attraverso Piani di Recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge n°457/1978, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell' art. 16 della Legge N°179/92, o Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 11 della Legge N°493/93.
 - 2.2.In questa sottozona, con le modalità di cui al precedente punto 2.1, sono consentiti interventi di nuova edificazione il cui indice fondiario non dovrà superare l'indice medio degli edifici confinanti; é consentita la demolizione finalizzata al ripristino, la sopraelevazione ai fini della riqualificazione dei prospetti, la demolizione e la ricostruzione delle strutture edilizie nel rispetto della sagoma di ingombro; possono essere consentiti, una sola volta, aumenti di volume, per esigenze relative ad un migliore standard di vita negli alloggi, fino ad un massimo di mc. 50 e sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Il Comune é tenuto a registrare, in un apposito registro, tali aumenti di volume al momento della loro autorizzazione
 - 2.3.La ricostruzione dovrà prevedere, per quel che riguarda l'articolazione distributiva, la conservazione della struttura tipologica fondamentale delle singole unità edilizie e della configurazione complessiva dell'abitato.
 - 2.4.Gli elementi architettonici esterni da conservare in ogni caso nella loro ubicazione con particolare cura, sono i seguenti (salvo diverse prescrizioni del piano esecutivo di attuazione):
 - a) COPERTURA - con conservazione dell'inclinazione e dei materiali esterni originari;
 - b) CORNICIONE - con rimontaggio o, qualora questo non sia possibile, rifacimento dei manufatti originali;
 - c) SOTTOTETTO - qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia dotato di sottotetto con aperture sulla facciata, queste ultime devono essere conservate;
 - d) FINESTRE - con la forma e le dimensioni originarie, fatte salve prescrizioni diverse della competente ASL per esigenze di carattere igienico – sanitario, ma esclusivamente per edifici privi di valore storico ed architettonico.
 - e) DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO DELLE FINESTRE - sono ammessi soltanto i dispositivi a persiana in legno e gli scuri interni in legno;
 - f) FASCE MARCAPIANO - qualora esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

- g) APERTURA DI INGRESSO - qualora per motivi funzionali sia dimostrata l'impossibilità di riprodurre i rapporti dimensionali originari ne è ammessa la modificazione nell'ambito della casistica tipica della zona;
- h) MATERIALI DELLE PORTE DI INGRESSO - è ammesso soltanto il legno a superficie continua oppure a doghe orizzontali maschiettate; (sono escluse le finiture a perlinato); qualora la porta e la rostra sopra luce esistenti siano di pregevole fattura devono essere riutilizzate;
- i) MATERIALI DI FINITURA DELLA FACCIATA - è obbligatorio, qualora preesistente, l'uso dell'intonaco tradizionale liscio a mestola o "fratazzato"; sono pertanto esclusi intonaci plastici e similari. Nel caso si sia in presenza di paramento in muratura faccia vista, tale finitura dovrà essere conservata, mettendo in risalto gli elementi in pietra di pregio.
- j) TINTEGGIATURE - la tinteggiatura può essere eseguita con idropittura o a calce con opportuno fissaggio eseguito a lavoro ultimato;
- k) ZOCCOLO - è ammessa la ricostruzione degli zoccoli con finitura ad intonaco, o materiale lapideo locale.
- l) ELEMENTI IN PIETRA- è obbligatoria la conservazione degli elementi in materiale lapideo esistenti, nel caso essi possono essere ricostruiti o sostituiti sempre utilizzando materiale locale.
- m) BALAUSTRE - le balaustre dei balconi esistenti, o di nuova previsione, dovranno essere realizzate con elementi in ferro, ghisa o pietra, con disegno coerente ai tipi tradizionali, è vietato l'uso di balaustre realizzate con profili di alluminio o P.V.C., o altri materiali tecnologicamente incoerenti.

2.5. Nel caso di altezze utili dei piani inadeguate è consentito, quando sia documentata l'assenza di valori architettonici interni, di modificare le quote dei solai e della linea di gronda fino al raggiungimento dell'altezza minima consentita dalle leggi e regolamenti vigenti.

2.6. Per il miglioramento igienico e funzionale degli alloggi possono essere consentiti ampliamenti non superiori al 10% della cubatura esistente attraverso la introduzione di bagni e servizi igienici ed altri vani nel sottotetto; inoltre è consentito modificare la configurazione planimetrica attuale dell'edificio entro i seguenti limiti: dovranno essere rispettati gli allineamenti stradali, gli interventi di integrazione funzionale, nel caso di edifici a corte, dovranno riguardare soltanto la parte posteriore del corpo di fabbrica prospiciente il cortile; la copertura del nuovo corpo dovrà essere realizzata con tipologia congrua all'esistente; le aperture (porte e finestre) nel nuovo corpo aggiunto dovranno riprodurre i rapporti geometrici, i modi di finiture, i tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento di quelle esistenti nell'edificio originario; così pure le finiture esterne delle pareti perimetrali dovranno essere realizzate nei modi e secondo le tecniche costruttive dell'edificio originario.

B. Le aree inedificate che costituiscono pertinenza degli edifici, fanno parte integrante della struttura architettonica ed urbanistica degli stessi, ed in quanto tali, ad eccezione degli interventi ammessi ai capoversi ed agli articoli precedenti, devono restare inalterate. Al loro interno sono vietate costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie e prefabbricate; l'unico intervento ammesso è quello conservativo. Al loro interno è vietata l'introduzione di specie arboree incongruenti con l'ambiente vegetale determinatosi nel luogo.

2.8. In questa sottozona è consentita la realizzazione di balconi esclusivamente sulle facciate non prospettanti le vie principali. I parapetti dovranno essere realizzati come al punto 2.4.n.

ART.35.B.1 - SOTTOZONA B1 -

1. Comprende le zone parzialmente o totalmente edificate di recente espansione , sviluppatasi con indice fondiario non elevato. L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie dirette o convenzionate.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.B. delle presenti N.T.A. , integrate con le seguenti :
 - 2.1.In questa sottozona é consentita la ristrutturazione, la demolizione , la ricostruzione, con il mantenimento della volumetria esistente.
 - 2.2.In questa sottozona é consentita la nuova edificazione , compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.
 - 2.3.**if.** massimo consentito é di mc./mq. 0,06;
 - 2.4.Sono consentiti due piani fuori terra con un'altezza comunque non superiore a ml. 6,00. Tale altezza sarà presa come media ponderale delle altezze misurate dalle 4 quote delle sistemazioni esterne definitive relative ai 4 lati dell'edificio.
 - 2.5.La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00.

ART.35.B.2 - SOTTOZONA B2 -

1. Comprende le zone parzialmente o totalmente edificate di più recente espansione. L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie , o attraverso la redazione del P.C., o attraverso Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell' art. 16 della Legge N°179/92, o Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 11 della Legge N°493/93.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.B. delle presenti N.T.A. , integrate con le seguenti :
 - 2.1 In questa sottozona é consentita la ristrutturazione, la nuova edificazione , la demolizione , la ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.
 - 2.2 **if.** massimo consentito é di mc./mq. 1,5;

- 2.3 Sono consentiti tre piani fuori terra con un' altezza comunque non superiore a ml. 10,50. Tale altezza sarà presa come media ponderale delle altezze misurate dalle 4 quote delle sistemazioni esterne definitive relative ai 4 lati dell'edificio.
- 2.4 La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00; sono consentite costruzioni in aderenza e, per esigenze di allineamento con gli edifici esistenti adiacenti, sul filo stradale.
- 2.5 Per le aree in cui è obbligatorio la progettazione urbanistica unitaria, l' attuazione è subordinata all' approvazione del P.C. di iniziativa privata od al P.P. di iniziativa pubblica da sottoporre alla seguente prescrizione: le aree da cedere al Comune per servizi e/o aree verdi e parcheggi non potranno essere inferiori a 18 mq per ogni 100 mc di nuova costruzione.
- 2.6 Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici é sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione.

ART.35.B. 3 - SOTTOZONA B3 -

1. Comprende i tessuti edilizi di più recente formazione. L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie, o Piani di Recupero su Sub-ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della Legge N°457/1978, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell' art. 16 della Legge N°179/92, o Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 11 della Legge N°493/93.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.B. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :
- 2.1.In questa sottozona sono consentiti interventi di ristrutturazione, di nuova edificazione , é consentita la demolizione con o senza ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.
- 2.2. Per le aree in cui è obbligatorio la progettazione urbanistica unitaria, l'attuazione è subordinata all'approvazione del P.C. di iniziativa privata od al P.P. di iniziativa pubblica da sottoporre alla seguente prescrizione: le aree da cedere al Comune per servizi e/o aree verdi e parcheggi non potranno essere inferiori a 18 mq per ogni 100 mc di nuova costruzione.
- 2.3.if. massimo consentito é di mc./mq. 0,6.
- 2.4.Ad esclusione delle zone perimetrata con un tratto e due punti, sono consentiti massimo 3 piani fuori terra con un' altezza massima alla gronda del tetto pari a ml. 10,50.
- 2.5.La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00, sono consentite costruzioni in aderenza.
- 2.6.Sono consentiti i cortili e le chiostrine.
- 2.7.Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici é sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione.

ART.35.B. 4 - SOTTOZONA B4 -

1. Comprende i tessuti edilizi di più recente nelle frazioni. L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie, o Piani di Recupero su Sub-ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della Legge N°457/1978, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell' art. 16 della Legge N°179/92, o Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 11 della Legge N°493/93.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.B. delle presenti N.T.A. integrate con le seguenti :
3. In questa sottozona sono consentiti interventi di ristrutturazione, di nuova edificazione , è consentita la demolizione con o senza ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.
4. In questa sottozona sono ammissibili concessioni edilizie per singoli fabbricati, semprechè essi ricadano su lotti interclusi di dimensioni non superiori a quella media dei lotti già edificati compresi nell'isolato di appartenenza;
5. Per le aree in cui è obbligatorio la progettazione urbanistica unitaria, l'attuazione è subordinata all'approvazione del P.C. di iniziativa privata od al P.P. di iniziativa pubblica da sottoporre alla seguente prescrizione: le aree da cedere al Comune per servizi e/o aree verdi e parcheggi non potranno essere inferiori a 18 mq per ogni 100 mc di nuova costruzione.
6. **if.** massimo consentito é di mc./mq. 0,4
7. Sono consentiti 2 piani fuori terra con un'altezza massima pari a ml. 7,50. Tale altezza sarà presa come media ponderale delle altezze misurate dalle 4 quote delle sistemazioni esterne definitive relative ai 4 lati dell'edificio.
8. La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00, sono consentite costruzioni in aderenza e la riduzione delle distanze per pareti non finestrate secondo quanto previsto nelle norme di carattere generale.
9. Sono consentiti i cortili e le chiostrine.
10. Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici é sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione.

ART. 35.C - ZONE C

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi residenziali con possibilità di attività complementari , che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti richiesti per le Zone "B" (art.2 D.M. 1444/68)
11. In tali zone il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo con le modalità previste dal pre-

cedente art. 20 punto 1.1 lettera a, b, c, f, h, .

3. I piani di attuazione, di iniziativa pubblica o privata, dovranno interessare tutte le aree del comparto urbanistico identificato da sigla o da specifica perimetrazione, ove l'Amministrazione ne verifichi l'opportunità, anche su proposta di singoli privati, potranno essere individuati sub-comparti con apposita delibera del Consiglio Comunale, a condizione che venga comunque redatto un Piano Quadro, prescrittivo, esteso all'intero comparto.
4. Tutte le proprietà comprese nei "comparti" concorrono alla utilizzazione edificatoria in quota parte della volumetria fissata per le singole sottozone. I parametri per la edificazione nelle zone C vengono definiti, ad eccezione di tutti i casi in cui il comparto non sia già stato oggetto di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, in appositi articoli delle presenti norme. Per le distanze dei fabbricati dai confini e fra loro varranno le indicazioni degli strumenti attuativi nel rispetto delle norme di legge in materia. L'Amministrazione Comunale in relazione a specifiche istanze dei privati proprietari delle aree per gli interventi di iniziativa privata, ovvero sulla base di proprie autonome valutazioni di convenienza per quelli di iniziativa pubblica, potrà ammettere interventi attuativi su ambiti più ristretti rispetto al comparto individuato in via preventiva, ovvero più ampi in relazione alla aggregazione di più comparti. Tali modifiche dovranno essere suffragate da apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
5. Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite, all'interno dei "comparti" oggetto di intervento, le quantità minime di spazi di uso pubblico previsti dagli art. 7 e 8 delle presenti N.T.A., in rapporto alle varie destinazioni ammesse.
6. Le zone C sono individuate nelle tavole di Piano nelle scale 1: 10.000 e 1: 5.000 da perimetri comprensoriali entro i quali sono state delimitate le aree per le residenze ed i servizi e le aree a verde; all'interno di tali perimetri le suddette delimitazioni sono da considerarsi indicative. Le dotazioni di standard di cui al precedente punto, dovranno in ogni caso essere previste nello strumento attuativo, fatta salva la possibilità di prevedere eventuali maggiori quantità.
7. Oltre agli spazi di uso pubblico di cui al punto 5, in queste zone dovranno essere reperite in ogni caso le aree a parcheggio privato a servizio delle diverse unità immobiliari in ragione di 10 mq per ogni 100 mc di costruzione.
8. Per tutte le sottozone vale la seguente normativa comune:
 - 8.1. i parametri urbanistici per le singole sottozone sono definiti nelle presenti N.T.A., nei relativi Piani di attuazione approvati o in corso di approvazione se riconfermati dal presente P.R.G.;
 - 8.2. la soluzione urbanistica e architettonica, dei singoli strumenti attuativi, dovrà tenere conto del migliore orientamento e ubicazione dei fabbricati ai fini delle introspezioni, del contenimento dei consumi energetici e di un armonico disegno urbano.
 - 8.3. in tutti gli interventi delle zone C debbono essere previsti i parcheggi di tipo Pa e Pb nelle quantità minime stabilite dall'art. 8 della presente normativa ed eventuali di tipo Pg per soddisfare le esigenze del tessuto edilizio circostante esistente.
 - 8.4. nelle zone C il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo (P.P., P.d.Z., P.C.); nell'am-

bito dei singoli strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere garantite le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) nella misura minima di 18 mq per abitante da insediare o insediato, con l' esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che non potranno essere inferiori a 9 mq. per abitante da insediare o insediato.

8.5. Al momento della redazione degli strumenti attuativi, dovrà determinarsi con esattezza la consistenza della volumetria esistente nel comparto o sub comparto oggetto dell'intervento.

8.6. in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo dovrà essere previsto un progetto per la piantumazione di essenze vegetali (n. 2 alberi alto fusto ed 1 arbusto ogni 100 mc di nuova costruzione da individuarsi tra le essenze tipiche locali) da definirsi secondo le caratteristiche dell'insediamento e supportato da uno studio agronomico e vegetazionale redatto da un tecnico abilitato iscritto nel relativo albo di appartenenza. Tale progetto sarà vincolante e dovrà costituire atto d'obbligo facente parte della Convenzione.

8.7. in tutte le zone C, i Piani di attuazione relativi ai vari comparti potranno essere predisposti dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio. Per la costituzione del consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti potranno conseguire la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti ai sensi della legge n. 1150/42 e succ. mod.

8.8. all'interno dei Comparti di attuazione le eventuali indicazioni grafiche delle tavole del P.R.G., riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore indicativo fino all'approvazione del Piano attuativo, il quale potrà variarne la localizzazione fermo restando che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso in misura inferiore a quanto previsto dalle relative norme di zona e dalle indicazioni riportate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G.

8.9. il distacco tra pareti finestrate di edifici antistanti, non potrà essere inferiore all'altezza delle fronti del fabbricato più alto ed in ogni caso non potrà risultare inferiori a ml 10.00.

8.10. Sono ammesse distanze inferiori a ml. 10, se previsto negli strumenti attuativi, (art.9 D.M. 1444/68). Nei centri abitati, le distanze da osservarsi nell'edificazione dalla viabilità principale di collegamento, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a ml. 5,00, fatti salvi i casi in cui corre l'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o agli altri fabbricati esistenti.

9. Le destinazioni d'uso ammesse nella zona C sono le seguenti:

- 9.1. residenze per civile abitazione, residenze turistiche, residenze per anziani;
- 9.2. costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

a) uffici pubblici;

b) sedi di società, banche e istituti;

c) uffici privati e studi professionali;

d) esercizi commerciali;

e) pubblici esercizi ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie,

rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali di servizio (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie , idraulici , ecc.);

- f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari ecc.);
- g) alberghi, pensioni, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- h) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- i) sedi editoriali;
- j) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi ecc);
- k) depositi e magazzini non di vendita;
- l) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e i terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- m) autorimesse , parcheggi;

10. La diversa disciplina degli interventi nelle sottozone “C” é regolata dagli articoli che seguono, eventuali limitazioni delle destinazioni d’ uso , saranno riportate negli articoli, che disciplinano l’ attività edilizia di ogni sottozona.

12. I piani particolareggiati, sia di iniziativa pubblica che privata, già adottati e/o approvati alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. si intendono recepiti nel presente strumento urbanistico.

ART. 35.C.1 - SOTTOZONA C1

Questa sottozona corrisponde al Comprensorio C, sottozona C 1 - Zona residenziale di espansione - del precedente P.R.G., in fase di ultimazione; essa comprende le aree sulle quali é stato redatto il Piano di Lottizzazione convenzionato denominato “ Grazie - Vallone “, che la presente Variante Generale recepisce e conferma;

ART. 35.C.1.1 - SOTTOZONA C2

Questa sottozona corrisponde al Comprensorio C, sottozona C 3. - Zona residenziale di espansione - del precedente P.R.G., in fase di ultimazione; essa comprende le aree sulle quali é stato redatto il Piano di Lottizzazione convenzionato denominato “ Asinello “, che la presente Variante Generale recepisce e conferma;

ART. 35.C.2 - SOTTOZONA CR1

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR1 - Zone residenziali di espansione;
Essa comprende le aree in loc. Coste, parzialmente edificate ma non avente i parametri delle zone B ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.C. delle presenti N.T.A. , quelle dei rispettivi piani attuativi per le parti edificate, e le seguenti per le aree libere da edificazione :
 - 1.1.**it.** massimo consentito é di 0,58 mc./mq.;
 - 1.2.**Rc.** massimo consentito = 1/5 ;
 - 1.3.**H. max.** = ml. 10,50 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;
 - 1.4.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00
 - 1.5.Destinazioni d' uso consentite, (rapporti volumetrici):residenza = 80%(art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.3 - SOTTOZONA CR2

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR2 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Madonnella, vicino alla SS Umbro – Casentinese

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :
 - 1.1.**it.** massimo consentito é di 0,67 mc./mq.;
 - 1.2.**Rc.** massimo consentito = 1/5 ;
 - 1.3.**H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;
 - 1.4.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00
 - 1.5.Destinazioni d' uso consentite, (rapporti volumetrici):residenza = 80%(art. 35.C), commerciale direzionale = 20%
2. In questa sottozona gli edifici attualmente esistenti e non destinati a residenza, debbono mantenere la destinazione non residenziale; tali edifici possono essere destinati a servizi in generale e ad attività commerciali o direzionali.

ART. 35.C.4 - SOTTOZONA C R3

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR3 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Grazie.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.C. delle presenti N.T.A. , integrate con le seguenti :
 - 1.1.**it.** massimo consentito é di mc./mq.0,47;
 - 1.2.**Rc.** massimo consentito = 1/5 ;
 - 1.3.**H. max.** = ml. 10,50 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;
 - 1.4.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00
 - 1.5.Destinazioni d' uso consentite, (rapporti volumetrici):residenza = 80%(art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.5 - SOTTOZONA C R4

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR4 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Bucarozza.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.6.**it.** massimo consentito é di mc./mq.0,45;

1.7.**Rc.** massimo consentito = 1/5 ;

1.8.**H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.9.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.10.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici):residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.6- SOTTOZONA C R5

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR5 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree adiacenti via del Fosso.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.11.**it.** massimo consentito é di mc./mq.1,22;

1.12.**Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.13.**H. max.** = ml. 10,50 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.14.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.15.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici):residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.7 - SOTTOZONA C R6

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR6 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Pietrara.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.16.**it.** massimo consentito é di mc./mq.0,59;

1.17.**Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.18.**H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.19.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.20.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.8 - SOTTOZONA C R7

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR7 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree adiacenti la diruta chiesa della Madonna del Riposo e via Verentana.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.21.**it.** massimo consentito é di mc./mq.0,32;

1.22.**Rc.** massimo consentito = 1/5 ;

1.23.**H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.24.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.25.Destinazioni d'uso consentite,(rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.9 - SOTTOZONA C R8

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR8 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Cappuccini.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.C. delle presenti N.T.A. , integrate con le seguenti :

1.26.**it.** massimo consentito é di mc./mq.0,34;

1.27.**Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.28.**H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.29.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.30.Destinazioni d'uso consentite,(rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20% ;

1.31. All'interno del comparto sono vietati consistenti movimenti di terra, se non quelli strettamente necessari alla realizzazione delle opere di fondazione e delle opere di urbanizzazione; qualsiasi costruzione in questa zona deve essere subordinata alla effettuazione di un accurato studio geotecnico con indagini geologiche specifiche (sondaggi geognostici a carotaggio continuo con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio, prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, prospezioni geofisiche, ecc.) finalizzate alla determinazione delle proprietà geotecniche dei terreni ed alla precisa ricostruzione litostratografica, al fine di individuare le opportune soluzioni tecniche per la appropriata esecuzione delle opere fondali.

ART. 35.C.10 - SOTTOZONA C R9

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR9 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree adiacenti via Giuseppe Contadini.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.32.**it.** massimo consentito é di mc./mq.0,54;

1.33.**Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.34.**H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.35.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.36. Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.11 - SOTTOZONA C R10

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR10 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Grilli.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.37. **it.** massimo consentito é di mc./mq.0,65;

1.38. **Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.39. **H. max.** = ml. 10,50 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.40. **Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.41. Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.12 - SOTTOZONA C R11

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR11 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Fetoni.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.C. delle presenti N.T.A. , integrate con le seguenti :

1.42. **it.** massimo consentito é di mc./mq.0,32;

1.43. **Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.44. **H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.45. **Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.46. Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.13 - SOTTOZONA C R12

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR12 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Fiordini.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.47. **it.** massimo consentito é di mc./mq.0,57;

1.48. **Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.49. **H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.50. **Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.51. Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.14 - SOTTOZONA C R13

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR13 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Fiordini.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.52.**it.** massimo consentito é di mc./mq.0,44;

1.53.**Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.54.**H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.55.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.56.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

ART. 35.C.15 - SOTTOZONA C R14

Questa sottozona corrisponde alla sottozona CR14 - Zone residenziali di espansione.
Essa comprende le aree in loc. Cevoli.

1. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.C. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.57.**it.** massimo consentito é di mc./mq.0,37;

1.58.**Rc.** massimo consentito = 1/5;

1.59.**H. max.** = ml. 7,00 e comunque non superiore ai distacchi da ogni lato;

1.60.**Ds.** non inferiore ai ml. 5,00

1.61.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 80% (art. 35.C), commerciale direzionale = 20%

TABELLA RIASSUNTIVA

Comparto	Sup. mq	Ve/ mc	Vp/ mc	It/e mc/mq	It/p mc/mq	Res./mc
CR1	23.906	7.991	5.976	0,33	0,58	5.976 x 80% = 4.780
CR2	41.890	20.044	8.378	0,47	0,67	8.378 x 80% = 6.702
CR3	32.988	5.016	10.721	0,15	0,47	10.721 x 80% = 8.576
CR4	8.877	0	3.994	0	0,45	3.994 x 80% = 3.196
CR5	24.923	17.522	13.707	0,70	1,22	13.707 x 80% = 10.966
CR6	64.303	20.718	17.683	0,32	0,59	17.683 x 80% = 14.146
CR7	8.953	0	2.865	0	0,32	2.865 x 80% = 2.292
CR8	104.228	11.843	23.972	0,11	0,34	23.972 x 80% = 19.178
CR9	48.989	17.127	9.798	0,34	0,54	9.798 x 80% = 7.838
CR10	14.304	5.964	3.576	0,41	0,65	3.576 x 80% = 2.860
CR11	27.810	2.099	6.952	0,07	0,32	6.952 x 80% = 5.563
CR12	48.042	9.458	11.049	0,34	0,57	11.049 x 80% = 8.839

CR13	27.131	5.956	5.981	0,21	0,44	5.981 x 80% = 4.785
CR14	32.263	4.616	7.420	0,14	0,37	7.420 x 80% = 5.937
	=====	=====	=====			=====
Totale	518.787	128.354	159.072			115.658

Sup. mq = Superficie comparto
 Ve/mc = Volume esistente
 Vp/mc = Nuovo volume consentito
 It/e = Indice territoriale dello stato di fatto (esistente)
 It/p = Indice territoriale dello stato di fatto + progetto
 Res./mc. = Cubatura residenziale di progetto.

ART. 35.R - ZONA "RU" - RIQUALIFICAZIONE URBANA

Sono quelle aree caratterizzate dalla loro collocazione ed estensione, libere da edificazione, che consentono di intervenire all'interno del tessuto edilizio esistente ai fini di una riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di "piazze", definite architettonicamente da un progetto unitario, intese come luogo di incontro e di intreccio delle relazioni sociali tra i cittadini con la funzione di riorganizzazione urbana dei quartieri con conseguente dotazione di servizi. A tal fine all'interno di tali zone è possibile procedere alla edificazione di impianti, servizi ed attrezzature pubbliche e private d'interesse generale, residenze ed attrezzature commerciali, limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, nel rispetto dei parametri individuati per ciascuna zona.

L'edificazione in tali aree potrà avvenire previo redazione di un Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata o pubblica costituito da un progetto urbano e architettonico definitivo, redatto in scala opportuna, in cui i lottizzanti si impegnano a realizzare l'intera opera unitariamente e a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a verde, strade, "piazze" e loro pertinenze, a realizzare inoltre a propria cura e spese l'arredo urbano e tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in progetto, anche dietro indicazione dell'Amministrazione comunale stessa.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) I fronti degli edifici seguono rigorosamente gli allineamenti del progetto unitario approvato;
- b) Un edificio privato non può superare i 3 piani di altezza;
- c) Un edificio pubblico può essere alto 4 piani.
- d) I belvedere, le torri, le altane non eccedenti i 25 mq di superficie lorda non sono limitati in altezza.
- e) Tutti gli edifici sul prospetto verso la piazza dovranno essere dotati di portici con altezza non inferiore a ml 4,50 e profondità non inferiore a ml 3,00.
- f) I locali commerciali possono essere situati esclusivamente al piano terra o ai piani seminterrati.
- g) Portali e porticati di pertinenza pubblica non potranno avere un'altezza inferiore ai 2 piani.
- h) Gli accessi e le uscite dei parcheggi interrati di pertinenza degli edifici sono integrati nel corpo dell'edificio.
- i) Le logge sono integrate nel corpo dell'edificio e ammesse solo all'ultimo piano.
- j) Potranno essere ammessi sottotetti abitabili nel caso siano rispettate le specifiche norme igienico sanitarie; in tal caso la volumetria corrispondente va computata in quella massima ammissibile.
- k) Gli aggetti non sono ammessi sulle facciate prospicienti la piazza o uno spazio pubblico.

- l) I balconi sono ammessi solo sopra le porte di ingresso di un edificio.
- m) Gli atrii di ingresso, gli androni, le altane, i belvedere, le torri e i volumi tecnici oltre la copertura sono esclusi dal calcolo della volumetria massima ammissibile.

ART. 35.R1 – ZONA RU - SOTTOZONA RU1

1. Questa sottozona corrisponde alla sottozona RU1 – Zona di Riqualificazione urbana.
Essa comprende un'area all'interno del centro urbano di superficie complessiva pari a mq 2.950 adiacente via del Lago, nelle vicinanze dell'Ufficio postale.
2. Per questa sottozona non sono previste nuove quinte urbane per la definizione della piazza, e pertanto nessuna nuova volumetria fuori terra, in quanto l'area superficiale è destinata interamente a parcheggio a servizio del vicino centro storico; al di sotto del piano parcheggio potranno essere ricavati fino a 2 piani destinati ad attività commerciali, o ulteriori piani per autorimessa, a condizione che l'area superficiale destinata a parcheggi sia attrezzata e ceduta gratuitamente al Comune; le specifiche destinazioni dovranno essere dettagliate nel Piano attuativo.

ART. 35.R2 – ZONA RU - SOTTOZONA RU2

1. Questa sottozona corrisponde alla sottozona RU2 – Zona di Riqualificazione urbana.
Essa comprende un'area all'interno del centro urbano di superficie complessiva pari a mq 7.100 situata nelle vicinanze della chiesa di S. Flaviano.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.R. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :
 - 1.62.**it.** massimo consentito è di mc./mq.1,86;
 - 1.63.**Rc.** massimo consentito = 1/5 ;
 - 1.64.**H. max.** = ml. 10,50;
 - 1.65.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 30%, direzionale = 35%, commerciale = 35% .

ART. 35.R3 – ZONA RU - SOTTOZONA RU3

1. Questa sottozona corrisponde alla sottozona RU3 – Zona di Riqualificazione urbana.
Essa comprende un'area all'interno del centro urbano di superficie complessiva pari a mq 4.650 situata in loc. Poggetto.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.R. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :
 - 1.66.**it.** massimo consentito è di mc./mq.2,25;
 - 1.67.**Rc.** massimo consentito = 1/5 ;
 - 1.68.**H. max.** = ml. 10,50;
 - 1.69.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 30%, direzionale = 35%, commer-

ciale = 35% .

ART. 35.R4 – ZONA RU - SOTTOZONA RU4

1. Questa sottozona corrisponde alla sottozona RU4 – Zona di Riqualificazione urbana.
Essa comprende un'area all'interno della frazione Le Coste, di superficie complessiva pari a mq 5.100 situata di fronte alla chiesa.
2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.R. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :

1.70.**it.** massimo consentito é di mc./mq.2,90;

1.71.**Rc.** massimo consentito = 1/3 ;

1.72.**H. max.** = ml. 10,50;

1.73.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 25%, direzionale = 45%, commerciale = 30% .

ART. 35.R5 – ZONA RU - SOTTOZONA RU5

1. Questa sottozona corrisponde alla sottozona RU5 – Zona di Riqualificazione urbana.
Essa comprende un'area all'interno del centro urbano di superficie complessiva pari a mq 6.240, adiacente alla SS Cassia, a sud del centro capoluogo.
 2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.R. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :
- 1.74.**it.** massimo consentito é di mc./mq.1,85;
- 1.75.**Rc.** massimo consentito = 1/4 ;
- 1.76.**H. max.** = ml. 7,50;
- 1.77.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 35%, direzionale = 35%, commerciale = 30% .

ART. 35.R6 – ZONA RU - SOTTOZONA RU6

1. Questa sottozona corrisponde alla sottozona RU6– Zona di Riqualificazione urbana.
Essa comprende un'area all'interno della frazione di Zepponami, di superficie complessiva pari a mq 3.700 situata nelle vicinanze dell'Ufficio postale.
 2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.R. delle presenti N.T.A., integrate con le seguenti :
- 1.78.**it.** massimo consentito é di mc./mq.2,35;
- 1.79.**Rc.** massimo consentito = 1/4 ;
- 1.80.**H. max.** = ml. 10,50;
- 1.81.Destinazioni d'uso consentite, (rapporti volumetrici): residenza = 35%, direzionale = 35%, commerciale = 30% .

TABELLA RIASSUNTIVA

Comparto	Sup. mq	Ve/ mc	Vp/ mc	It/e	It/p	Res./m	Note
RU1	2.950	0	0	0	0	0	Via del Lago
RU2	7.100	270	(*)	0,03	(*)	3.640	S. Flaviano
RU3	4.650	0	(*)	0	(*)	3.150	Loc. Poggetto
RU4	5.100	0	(*)	0	(*)	3.700	Le Coste
RU5	6.240	0	(*)	0	(*)	4.060	Capol. Cassia sud
RU6	3.700	0	(*)	0	(*)	3.045	Zepponami
Totale	29.740		(*)		(*)	17.595	

(*) = Da definire in sede di progetto architettonico, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale; rimane comunque invariata la cubatura da destinare a residenza.

Sup. mq = Superficie comparto

Ve/mc = Volume esistente

Vp/mc = Nuovo volume consentito

It/e = Indice territoriale dello stato di fatto (esistente)

It/p = Indice territoriale dello stato di fatto + progetto

Res./mc = Cubatura residenziale di progetto

ART. 35.D - ZONE "D"-

1. Definizione e Generalità: Tale zona è destinata ad impianti produttivi, artigianali, industriali, commerciali e simili.
2. In tali zone sono consentite:
 - a) edifici ed impianti per attività artigianali ed industriale, commerciale uffici amministrativi ad essi pertinenti;
 - b) depositi e magazzini;
 - c) abitazioni di servizio.
 - d) Edifici per servizi ed attrezzature locali private;
 - e) Edifici, impianti ed attrezzature per il turismo.
3. L'edificazione si attua attraverso uno strumento urbanistico attuativo (P.I.P. o P.C.), redatto anche ai

sensi dell'art.27 della legge n.865/71.

4. Nelle zone destinate a servizi è consentita la costruzione di parcheggi, attrezzature per il tempo libero e sportive, attrezzature di servizio sociale (mensa, ambulatorio, pronto soccorso, asilo nido, aule di riunione, sedi di corsi di aggiornamento ecc.) nella misura da stabilirsi in sede di Piano Particolareggiato o Piano Convenzionato.
5. Le zone D risultano suddivise nelle sottozone D1, D2, Impianti produttivi isolati.

ART. 35.D.1 - SOTTOZONE D.1

1. Definizione e Generalità: : Aree esistenti per attività artigianali ed uffici amministrativi ad essi pertinenti. Questa sottozona corrisponde alla zona artigianale in loc. Le Guardie che la presente Variante al PRG recepisce e conferma.
2. Per essa valgono pertanto le NTA del PP vigente.
3. Questa sottozona include le aree attualmente destinate ad insediamenti per attività artigianali ed uffici amministrativi ad essi pertinenti, in cui l'edificazione é in tutto o in parte realizzata. Per gli edifici esistenti inclusi in questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) ordinaria manutenzione
 - b) straordinaria manutenzione
 - c) risanamento igienico ed edilizio
 - d) nuove costruzioni secondo le NTA vigenti.
 - e) ristrutturazioni edilizie con ampliamento fino al raggiungimento degli indici previsti dallo strumento attuativo vigente;

ART. 35.D.2 - SOTTOZONE D.2

1. Definizione e Generalità: : Aree esistenti per attività artigianali, commerciali e industriali. Questa zona corrisponde alla zona artigianale – commerciale in lo. Pian di Monetto che la presente variante al PRG recepisce e conferma.
In questa sottozona valgono le prescrizioni delle NTA del PP approvato dall'Amministrazione comunale.

ART. 35.D.3 – Impianti Produttivi Isolati

Il Piano individua con apposito simbolo gli “ insediamenti produttivi isolati”, per i quali anche in deroga agli indici e parametri previsti nel precedente art. 35.D.1., sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente, a condizione che gli stessi siano finalizzati al miglioramento tecnologico dell'azienda e/o per l' adeguamento dei sistemi di sicurezza.

Al fine di consentire ed agevolare il trasferimento di tali attività nelle zone all'uopo previste dal vigente PRG e confermate dalla presente variante, tali impianti produttivi isolati possono variare la loro destinazione in attrezzature, servizi ed attività commerciali. Tale norma si applica anche nel caso di cessazione di attività.

ART. 35.E - ZONA "E" - Zona Agricola

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-silvo-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché le parti di territorio non classificabili secondo i criteri precedenti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico
2. Le aree comprendenti le parti di territorio destinate ad usi agricoli, ai sensi dell'art.2 del D.M.1444/'68, sono classificate secondo i criteri di seguito riportati e individuate nelle tavole del P.R.G. con le seguenti definizioni:

Sottozona **E1** : Zona agricola di primaria importanza

Sottozona **E2**: Zona boscata e aree vegetazionali

Sottozona **E3**: Zona agricola di particolare pregio ambientale e paesistico

Sottozona **E4**: Zona agricola di secondaria importanza.

Sottozona **E5**: Zona agricola marginale.

Sottozona **E6**: Centri rurali consolidati.

3. Norme di carattere generale.

- 3.1.Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali, nella zona agricola è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

E' consentita la coltivazione di cave e miniere secondo quanto stabilito dalle leggi regionali in materia.

- 3.2.La suddivisione è basata su diversi gradi di tutela e sulla suscettività delle varie sottozone.

- 3.3.Relativamente all'uso agricolo, si precisa che ai fini delle presenti norme si intendono zone agricole quelle che sono destinate di fatto all'esercizio dell'attività agricola.

- 3.4.Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.

- 3.5.Rientrano tra le opere non soggette a preventiva autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, le recinzioni in legno e fili o rete metallica, i silos a trincea, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o di rivestimenti mobili e gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di illuminazione con plastica o altri materiali mobili, anche se abbisognino di intelaiature stabilmente infisse al suolo.

- 3.6.Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole, di quelle ad essa connesse o compatibili.

- 3.7. Il lotto minimo per la costruzione di strutture abitative è rappresentato dall'unità aziendale minima, e comunque non inferiore a 1 Ha.
- 3.8. Per le strutture a scopo residenziale, l'indice fondiario massimo consentito non potrà superare il rapporto di 0,025 mc/mq.
- 3.9. In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in particolare dovranno essere utilizzate nell'edificazione residenziale le tipologie ed i materiali tipici dell'edilizia rurale locale.
- 3.10. La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a m. 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e schermati a verde.
- 3.11. La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, insieme all'area vincolata in relazione al volume di pertinenza con atto d'obbligo da trasciversi nei Pubblici Registri.
- 3.12. Per gli edifici esistenti nelle zone E sono ammesse le opere di cui all'art. 31 della L. n. 457/78, lettere a, b, c e d, e succ. mod. e int.
- 3.13. Nell'ambito delle zone agricole, per i fabbricati rurali, che alla data di adozione della presente variante al PRG, sono destinati a residenza, può essere concessa la destinazione a civile abitazione, previo domanda da inoltrarsi all'Amministrazione comunale e corresponsione degli oneri concessori di cui alla legge 10/77 e succ. mod.
- 3.14. Nelle zone agricole si possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente e comunque per non più di 200 mc. Tale facoltà è concessa allorché l'edificio sia oggetto di un intervento che recuperi i caratteri propri dell'edilizia rurale locale; le prescrizioni da osservarsi negli interventi di cui sopra sono le seguenti:
- a) le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere almeno per il 50% rivestite con muratura in pietra locale e per la parte rimanente intonacate e tinteggiate sulle tonalità terroso – ocra;
 - b) le gronde dovranno essere realizzate con mattoni in laterizio, del tipo a mano, a più ordini, o sporgenti di circa 50 cm sorrette da filagne in legno;
 - c) i canali di gronda ed i discendenti, quando presenti, dovranno essere in rame;
 - d) gli infissi esterni in legno naturale mordentato con portelloni ciechi esterni nel caso di finestre o porte finestre e portoncini alla mercantile per le porte di ingresso.
 - e) parapetti, balaustre e simili, se non eseguite in muratura, dovranno essere realizzati in ferro e verniciate nel colore nero satinato o grigio antracite;
 - f) le coperture dovranno essere tutte a tetto con pendenza non superiore al 30 – 35% e rivestite con tegole e embrici in laterizio alla romana;
 - g) l'edificio dovrà essere schermato con essenze arboree tipiche locali, compresa l'utilizzazione di cipressi (*cupressus sempervirens*), sui lati che guardano strade statali, provinciali, comunali, vicinali e interpoderali;
- 3.15. Sui fondi agricoli, gli impianti di serre dovranno distare dai confini almeno ml. 5,00 e la fascia di rispetto dovrà essere adeguatamente piantumata con essenze atte a realizzare una quinta arborea tale da

spetto dovrà essere adeguatamente piantumata con essenze atte a realizzare una quinta arborea tale da schermare l'impianto. Gli impianti esistenti dovranno adeguarsi alla presente norma.

ART. 35.E.1 SOTTOZONA E1 - Zona agricola di primaria importanza.

1. Definizione : Zone agricole estensive con colture prevalenti a seminativo semplice.
2. La sottozona E1 si riferisce a territori agricoli, di pianura con prevalenza di colture a seminativo e con possibilità di impianti d'irrigazione per la presenza di falde poco profonde.
4. L'edificazione per uso abitativo è disciplinata dalle norme generali di cui all' art. 35.E.
5. E' consentita la realizzazione di edifici per stoccaggio prodotti, ricovero attrezzi agricoli e stalle con le seguenti limitazioni:
 - a) - **If** mc/mq 0,07
 - b) - **H max.** ml. 6,00
 - c) - **Dc.** ml. 20,00
 - d) - **Ds.** ml. 20,00

Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trasciversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

ART. 35.E.2 SOTTOZONA E2 - Zona boscata e aree vegetazionali

1. Definizione: Zone agricole con colture arborate miste a seminativo.
Esse comprendono i territori ricoperti da essenze arboree non da frutto, e quelli sui quali esistono previsioni di rimboschimenti.
In dette aree, pertanto, sono compresi i boschi radi ed i boschi a normale densità, ma contenenti radure, siano essi rappresentati da essenze governate ad alto fusto, a ceduo, ed a ceduo composto.
2. Rientrano in questa sottozona i territori collinari e alto collinari comprese aree a pascolo e prato-pascolo, che svolgono anche funzione di transizione e di protezione alle zone boscate e che mantengono elevati valori di naturalità.
3. Le aree incluse in questa sottozona rappresentano le parti del territorio più indicate per l'utilizzazione zootecnica, per esse è possibile attraverso opportune operazioni di bonifica e miglioramento elevare la resa del pascolo e migliorarne i caratteri paesaggistici.
4. In questa sottozona è sempre consentito l'uso agricolo, compatibilmente con la salvaguardia dell'ambiente.
5. Gli interventi consentiti potranno riguardare il riattamento e la manutenzione dei percorsi esistenti, sia

per fini silvo-pastorali che escursionistici, la realizzazione di attrezzature minime quali segnaletica, sosta, aree per picnic.

6. Ai fini delle attività di zootecnia è consentita la costruzione di abbeveratoi, fienili, recinti di cattura e rimesse per il bestiame brado e delle strutture e infrastrutture necessarie per il corretto svolgimento dell'attività agricola.
7. L'edificazione per uso abitativo è consentita solo se strettamente necessaria all'utilizzazione agricola dei fondi, nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 35.E.
8. E' consentita la realizzazione di edifici per ricovero attrezzi agricoli e stalle secondo le seguenti prescrizioni e limitazioni:
 - a) - **If** mc/mq 0,03
 - b) - **H max.** ml. 6,00
 - c) - **Dc.** ml. 20,00
 - d) - **Ds.** ml. 20,00

Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trasciversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

ART. 35.E.3 SOTTOZONA E3 - Zona agricola di particolare pregio ambientale e paesistico

1. Definizione : Rientrano in questa sottozona le aree che contengono prevalentemente i "beni diffusi" come individuati dalla legge 431/85, le aree intercluse e di rispetto del sistema stesso, nonché altre aree di particolare valenza ambientale e paesaggistica.
2. Nella sottozona E3 valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.E., salvo eventuali deroghe, eccezioni, modifiche o integrazioni riportate nei punti successivi del presente articolo.
3. In queste aree è sempre consentito un uso produttivo delle coperture vegetali secondo le vigenti norme di polizia forestale, che non può, comunque, prescindere dalla salvaguardia della diversità biologica e dell'ambiente. In particolare nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo-pastorale, questa dovrà svolgersi in conformità alle norme del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché ai progetti, programmi e regolamenti delle amministrazioni pubbliche, anche comunitarie.
4. Le presenti norme si intendono comunque integrate dalle norme del PTP, Ambito 1, Zone Fo e Fi.
5. E' vietata ogni insegna pubblicitaria, ad eccezione delle targhe indicative dei percorsi naturalistici, turistici e culturali e le insegne di superficie inferiore a mq.0,50. Sono vietate le opere di modifica delle quote naturali del terreno, eccetto quelle necessarie per il mantenimento ed il miglioramento del regime idrico e dell'equilibrio geologico.

ART. 35.E.4 SOTTOZONA E4 - Zona agricola di secondaria importanza

1. Definizione : Zone agricole estensive con colture prevalenti a seminativo semplice.
2. La sottozona E4 si riferisce a territori agricoli collinari con prevalenza di colture a seminativo e con possibilità di impianti d'irrigazione per la vicinanza a corsi d'acqua e a falde poco profonde.
4. L'edificazione per uso abitativo è consentita solo se strettamente necessaria all'utilizzazione agricola dei fondi, nel rispetto delle norme generali di cui all' art. 35.E.
5. E' consentita la realizzazione di edifici a servizio dell'agricoltura secondo le seguenti limitazioni:
 - e) - **If** mc/mq 0,05
 - f) - **H max.** ml. 6,00
 - g) - **Dc.** ml. 10,00
 - h) - **Ds.** ml. 20,00

Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trasciversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

ART. 35. E5 - SOTTOZONA E5 - Zona agricola marginale.

1. Definizione : Zone agricole marginali con problemi di stabilità geomorfologica, o aree residuali nell'immediato intorno dei centri abitati o fasce di rispetto stradale.
2. Le aree incluse in questa sottozona sono prevalentemente costituite da suoli appartenenti alla classe F2 (flysh calcareo) con pendenze variabili dal 10% al 35%, caratterizzati da elevata rocciosità affiorante, scarsa profondità e conseguenti problemi di stabilità.
3. Per tali aree, marginali dal punto di vista dell'utilizzo agricolo, si ravvisa l'esigenza di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale, attraverso interventi di piantumazione arborea, di regimentazione delle acque e di consolidamento.
4. E' consentita la realizzazione di edifici per ricovero attrezzi agricoli e stalle secondo le seguenti prescrizioni e limitazioni:
 - e) - **If** mc/mq 0,05
 - f) - **H max.** ml. 6,00
 - g) - **Dc.** ml. 20,00
 - h) - **Ds.** ml. 20,00

Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trasciversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

ART. 35.E6 - SOTTOZONA E6: Centri rurali consolidati.

1. Definizione: Sono aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per

l'organizzazione di centri rurali e per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

2. Tali aree sono altresì caratterizzate da una diffusa edificazione e compromissione dello stato originario dei luoghi, da una elevata frammentazione fondiaria, e dalla presenza di una attività agricola che costituisce fonte diversificata di occupazione e reddito.
3. Tali aree dovranno essere assoggettate ad un Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC) al fine di consentire un'edificazione residenziale a bassa densità e la realizzazione di annessi agricoli e servizi comunque finalizzati al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei luoghi ed alla riorganizzazione funzionale degli stessi. Per gli edifici residenziali esistenti per esigenze igienico sanitarie è consentito un aumento della cubatura "una tantum" fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.
5. Il PUOC potrà consentire la realizzazione di residenze secondo le seguenti prescrizioni e limitazioni:
 - i) - **If** mc/mq 0,05 fino ad una cubatura massima di 500 mc;
 - j) - **H max.** ml. 7,50
 - k) - **Smmq** 5.000
 - l) - Le distanze dai confini e dalle strade saranno stabilite dai singoli PUOC.

Il Piano individua 15 sottozone E6:

Comparto	Località	Res./mc
1)	E6.1- loc. Notazie	1.785
2)	E6.2 - loc. La Commenda	1.785
3)	E6.3 - loc. Capobianco	1.785
4)	E6.4 - loc. Ranucci	1.785
5)	E6.5 - loc. Cipollone	1.785
6)	E6.6 - strada Paternocchio	1.785
7)	E6.7 - strada Paternocchio	1.785
8)	E6.8 - loc. Mentuccia	1.785
9)	E6.9 - loc. Nocicchio	1.785
10)	E6.10 - loc. Mosse – via VIII marzo	1.785
11)	E6.11 - loc. Fiordini	1.785
12)	E6.12 - loc. Poggio della Noce	1.785
13)	E6.13 - loc. Case Paoletti	0
14)	E6.14 - loc. Le Poggere	1.785
15)	E6.15 - loc. Le Poggere	1.785
Totale		24.990

Nell'ambito dei PUOC la cubatura residenziale di 24.990 mc, è inferiore al 5% della capacità insediativa della Variante al PRG, nel rispetto dell'art. 56 della L. R. 22.12.1999 n. 38, c. 5, lett.c).

Art. 35.F - ZONE "F" -

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, impianti ed attrezzature pubbliche e private d'interesse generale, le definizioni , le caratteristiche e le modalità di attuazione , sono riportate negli articoli successivi.

2. Il P.R.G individua apposite aree per impianti ed attrezzature d'interesse generale destinate ad attrezzature e servizi di scala urbana e/o territoriale. La classe di appartenenza di ogni area (art. 3 e 5 o art. 2 lettera F del D.M. 1444/68) é indicata negli elaborati grafici del P.R.G.
3. In base alle loro caratteristiche fondamentali ed alla destinazione le zone F sono suddivise in singole sottozone come di seguito elencate:
 - F1 - Servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico;
 - F2 - Servizi pubblici locali
 - F3 - Parco pubblico locale
 - F4 – Verde per lo sport e il tempo libero
 - F5 – Attrezzature portuali per la nautica da diporto
 - FSc – Servizi, impianti e attrezzature private di interesse pubblico
 - Fdc – Servizi, impianti ed attrezzature direzionali e commerciali
 - Fta – Zona turistico alberghiera
 - Ftr – Zona turistico residenziale
 - Fte – Attrezzature turistico – ricettive esistenti
 - Fcv – Zona a campeggio, villaggio turistico
4. Nelle zone F di cui al punto 3 gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, Enti pubblici, Enti religiosi, Enti locali, etc, anche da parte dei privati, singoli o associati, sulla base di un Progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale.
5. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione o atto d'obbligo con il quale si impegnano, tra l'altro e in particolare, a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico.
6. Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, dovranno essere predisposti progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si proponano quali elementi emergenti sul piano dell'Architettura. Tale progettazione dovrà, inoltre, soddisfare il rapporto diretto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza, e comunque garantire un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto circostante.
7. Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale così come quelli per attività comunitarie da edificarsi sia nelle zone "F" che in quelle ad altre prevalenti destinazioni, dovranno essere realizzati nel rispetto del D.P.R. 27/04/1978 n°384, della legge n. 104 del 05/02/1992, del D.P.R. del 24/07/1996 n. 503 e secondo le indicazioni del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14/06/1989.
8. Ai fini delle modalità per la realizzazione e gestione dei "Comparti" relativi alle zone F valgono le stesse norme previste per il "Comparto" relativo alla zona C, art.35.C.
9. Per l'attuazione degli interventi nelle zone F di cui al presente articolo, é obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo.

10. Le aree classificate F, sottozone F1, F2, F3, in caso di intervento pubblico saranno soggette all'acquisizione diretta da parte del Comune, secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti in materia.

Nel caso di cessione gratuita da parte dei privati è consentito che una parte, non superiore al 30% dell'area oggetto della cessione, possa rimanere in proprietà allo stesso privato per la realizzazione delle attrezzature previste in base alla classificazione specifica della stessa area .

La cessione e l' intervento dovranno essere regolati da apposita convenzione riferita ad un progetto unitario dell' intero comparto, da realizzare anche per stralci o sub-comparti. La proposta di cessione gratuita da parte del privato non costituisce obbligo per l' Amministrazione, che potrà comunque procedere all' esproprio dell' area, quando non ritenga la proposta adeguata alle esigenze complessive della zona e vantaggiosa per la comunità.

Nel caso il privato voglia procedere alla cessione completa dell' area è possibile attuare con il Comune una permuta, in cambio di cubatura da realizzare in terreni edificabili di proprietà comunale; la cubatura sarà determinata assegnando all' area da cedere tramite permuta un indice di edificabilità pari a 0,30 mc/mq.

Art. 35.1 F1 - SERVIZI PUBBLICI E/O PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

1. Tali aree sono quelle che comprendono aree del territorio già occupate o da occupare con attrezzature ed impianti di interesse pubblico a livello territoriale, quali:

- 1) Ospedali, poliambulatori specialistici
- 2) Residenze per anziani (Case albergo, RSA, ecc.)
- 3) Centri sportivi
- 4) Centri di culto

2. Le realizzazioni di impianti ed attrezzature di cui al precedente punto 1, effettuata da parte di Pubbliche Amministrazioni o da privati, sono, agli effetti dell'indice di fabbricabilità, del rapporto di copertura, dell'altezza degli edifici, nonché dei distacchi dai confini e dalle strade , condizionate solo dalle esigenze funzionali, dai regolamenti e dalle leggi specifiche vigenti ed al rispetto ambientale. Nell'ambito della zona F1 – Villa Serena (ex ONPI), previo redazione di un PPE è consentita la realizzazione di piccole residenze da destinare agli anziani stessi o all'accoglienza di tipo alberghiero dei parenti in visita.

Art. 35.2 F2 – SERVIZI PUBBLICI LOCALI

1. Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio già destinate, o che il P.R.G. destina, allo svolgimento di attività o alla realizzazione d' impianti d' interesse collettivo a livello comunale.

2. Tali zone sono destinate alla realizzazione degli impianti ed attrezzature genericamente definite “Servizi pubblici locali“ a cui il Comune potrà dare, secondo le esigenze dell' ambito in cui ricadono specifica destinazione congruente con la definizione principale, le destinazioni già previste dal P.R.G. sono :

- 1) Chiese ed Istituti Religiosi

- 2) Cimiteri
- 3) Attrezzature socio-culturali
- 4) Caserme
- 5) Attrezzature Scolastiche

3. La realizzazione di impianti ed attrezzature di cui al precedente punto 2, effettuata da parte di Pubbliche Amministrazioni o da privati, sono, agli effetti dell' indice di fabbricabilità del rapporto di copertura, dell' altezza degli edifici, nonché dei distacchi dai confini e dalle strade , condizionate solo dalle esigenze funzionali dai regolamenti e dalle leggi specifiche vigenti e dal rispetto ambientale, salvo quanto riportato negli articoli successivi che disciplinano ogni singola zona. Nel caso di realizzazioni da parte di privati, e per le modalità di acquisizione si fa riferimento a quanto previsto nell' art. 35.F delle presenti N.T.A.
4. Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Restauro e risanamento conservativo
 - c) Ristrutturazione
 - d) Ampliamento anche in sopraelevazione;
4. Nel caso di nuove edificazioni oltre ad una quota di parcheggio a stretto servizio dell'edificio pari a 10 mq per ogni 100 mc. di volumetria edificata, si dovranno garantire spazi pubblici per verde e parcheggio pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggio.

Art. 35.3 F 3 - PARCO PUBBLICO LOCALE

1. Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G. destina, a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi pubblici urbani e di quartiere, giardini, zone a verde, e relative attrezzature. Per le modalità di acquisizione delle aree si fa riferimento a quanto previsto nell'art. 35 F delle presenti N.T.A.
2. Sono consentite sistemazioni e manufatti di carattere ornamentale ed attrezzature per migliorare la fruizione del "verde " quali: servizi igienici , chioschi, piccoli impianti per lo sport e il tempo libero, tipo campi da bocce, gioco degli scacchi giganti, ecc..
4. Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a verde pubblico sono consentiti interventi di cui all'art. 31 lett. a), b), c), d) della legge 5.8.78 n. 457.
E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.R.G., se compatibile con l'uso previsto dall'Amministrazione, che potrà con specifico atto di convenzione, consentire cambiamenti di destinazione degli edifici per essere adibiti allo svolgimento di attività culturali, del tempo libero e sportive da svolgersi in luoghi coperti.

5. Le nuove piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze tipiche locali o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, così come la creazione di muri, , recinzioni, pavimentazioni, etc., dovrà essere realizzata con materiali e forme coerenti con quelle consolidate nella cultura costruttiva dei luoghi.

Art. 35.4 F4 - VERDE PER IL GIOCO E LO SPORT

1. Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G. destina, alla realizzazione di impianti sportivi coperti o scoperti, attrezzature per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero. L'intervento potrà essere sia pubblico che privato.
2. Queste sottozone possono comprendere:
 - a) Giardini e Parchi urbani
 - b) Spazi di vita e soggiorno all'aperto dotati di strutture di arredo urbano
 - c) Attrezzature per il tempo libero e lo svago
 - d) Attrezzature sportive
 - e) Servizi igienici
 - f) Piccole attrezzature commerciali e turistiche.
3. Gli impianti sportivi dovranno far parte di ampi complessi di aree libere opportunamente alberate e sottoposte a studio di valutazione dell'impatto acustico se e in quanto previsto dalla legislazione vigente.
4. Le parti occupate dagli impianti non potranno in alcun caso interessare una superficie superiore al 50% di quella complessiva; per gli altri parametri edilizi, quali cubatura ammissibile, rapporto superficie coperta, valgono le esigenze di funzionalità derivanti dai progetti di intervento e dalle Leggi e regolamenti vigenti in materia.
5. In tali sottozone sarà ammessa, se necessaria, la creazione di una unità abitativa di mq.90 di superficie utile per il custode.
6. Le aree di parcheggio a corredo di tali zone dovranno essere commisurate rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili.
7. Le aree destinate dal P.R.G. a Verde per il Gioco e lo Sport in caso di intervento pubblico saranno soggette all'acquisizione da parte del Comune, secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti in materia.

Nel caso di cessione gratuita da parte dei privati é consentito che una parte, non superiore al 30% dell'area oggetto della cessione, possa essere utilizzata ed anche rimanere in proprietà allo stesso privato per la realizzazione delle attrezzature previste al precedente punto 2 .

La cessione e l'intervento dovranno essere regolati da apposita convenzione riferita ad un progetto unitario dell'intero comparto, da realizzare anche per stralci o sub-comparti. La proposta di cessione gratuita da parte del privato non costituisce obbligo per l'Amministrazione, che potrà comunque procedere all'esproprio dell'area, quando non ritenga la proposta adeguata alle esigenze complessive della zona e

vantaggiosa per la comunità. E' applicabile inoltre la modalità di permuta prevista al punto 10 dell'art. 35 F delle presenti N.T.A.

Art. 35.5 F5 – ATTREZZATURE PORTUALI PER LA NAUTICA DA DIPORTO

1. Comprende le aree destinate alla realizzazione del porticciolo turistico; l'intervento si dovrà attuare per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo; il Piano di attuazione, di iniziativa pubblica o privata, dovrà interessare l'intera area del comparto urbanistico delimitato da specifica perimetrazione.
2. L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,35 mc/mq;
All'interno potranno trovare luogo volumetrie turistico – ricettive, attrezzature commerciali, attrezzature per il tempo libero, attrezzature e servizi di interesse generale, cantieristica, depositi ed impianti tecnologici.

Art. 35. Fsc – SERVIZI, IMPIANTI ED ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Tali zone sono quelle che comprendono aree già destinate, o che il P.R.G. destina allo svolgimento delle principali attività amministrative, economiche, direzionali ed i nuovi centri di interesse territoriale e locale, nonché i servizi privati di interesse collettivo (autosili, autostazioni, banche, scuole, strutture sanitarie, ecc.) e le attrezzature tecnologiche private, ivi comprese le piccole officine annesse alle rappresentanze o punti di vendita.
2. Gli insediamenti da realizzare nelle zone Fsc dovranno essere attuati mediante interventi unitari ed omogenei previo redazione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata.
3. Le aree da destinarsi a parcheggi dovranno essere dimensionate sulla base del rapporto di 15 mq di parcheggio ogni 100 mc di volumetria autorizzata.
3. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

It.	mc/mq	1,50
Rc	mq./mq.	0,30
H.max.	ml.	14,50 a cui corrispondono 4 piani fuori terra.
Dc.	ml.	10,00
Df.	ml.	10,00

Art. 35. Fdc – SERVIZI, IMPIANTI ED ATTREZZATURE DIREZIONALI E COMMERCIALI

4. Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il P.R.G. destina allo svolgimento di attività commerciali e direzionali.
5. Per gli immobili esistenti possono essere realizzati i seguenti interventi edilizi:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Restauro e risanamento conservativo
 - c) Ristrutturazione

4. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

It.	mc/mq	1,00
Rc	mq./mq.	0,20
H.max.	ml.	8,00
Dc.	ml.	10,00
Df.	ml.	10,00

4. Nel caso di nuova edificazione oltre ad una quota di parcheggio a stretto servizio dell'edificio pari a 10 mq per ogni 100 mc di volumetria edificata si dovranno garantire spazi pubblici per verde e parcheggi pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggio.

Art.35.Fta - ZONA TURISTICO - ALBERGHIERA

1. Tali zone sono quelle che comprendono aree che il P.R.G. destina allo svolgimento di attività ricettive. Gli interventi ammessi riguardano solo ed esclusivamente la realizzazione di strutture ricettive, quali complessi alberghieri come definiti dalla normativa vigente .
2. Gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere ubicate in uno o più stabili o parti di stabile.
3. Ogni iniziativa edificatoria dovrà essere tesa a garantire la massima fruizione pubblica delle aree ed il rispetto dell' ambiente.
4. Per immobili esistenti possono essere realizzati i seguenti interventi edilizi:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - c) Ristrutturazione

3. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	mc/mq	2,25
Rc	mq./mq.	0,20
H.max.	ml.	10,50
Dc.	ml.	10,00
Df.	ml.	10,00

4. Nel caso di nuova edificazione oltre ad una quota di parcheggio a stretto servizio dell'edificio pari a 10 mq per ogni 100 mc di volumetria edificata si dovranno garantire spazi pubblici per verde e parcheggi pari all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggio.
5. La dotazione minima di parcheggio di cui al precedente punto 4 dovrà essere opportunamente verificata nel caso di interventi ricettivi che comportino la realizzazione di spazi congressuali e/o locali da ballo. In tal senso i progetti relativi dovranno contenere un conteggio delle possibili affluenze di persone indotte dalle particolari destinazioni complementari di quella ricettiva e la quantificazione della domanda di

parcheggio presunta; qualora le quote di parcheggi di cui al punto 4 non si dimostrino sufficienti si dovrà garantire una ulteriore offerta commisurata al fabbisogno stimato.

6. E' consentita, oltre la realizzazione della struttura ricettiva, la costruzione di attrezzature complementari sportive (campi da golf, tennis, piscine ecc.) e ricreative a servizio delle attività ricettive, all'interno delle quote di spazi per verde previste dal precedente punto 4.
7. La nuova edificazione nelle zone Fta sarà attuata mediante strumento urbanistico preventivo. Il rilascio delle concessioni edilizie per le strutture alberghiere è subordinata alla istituzione di vincolo registrato e trascritto che ne impedisca il frazionamento in unità immobiliari e la modifica di destinazione d'uso.
8. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio diretto delle strutture ricettive-turistiche compresi gli allacciamenti generali, saranno a carico integrale dei soggetti operatori.

Art.35.Ftr - ZONA TURISTICO – RESIDENZIALE

1. Tale zona è destinata alla realizzazione di nuclei edilizi a carattere turistico – residenziale per la realizzazione di unità ricettive da porre sul mercato turistico, con gestione dei servizi comuni di tipo alberghiero.
2. L'attuazione in tale zona deve essere effettuata tramite strumento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie di intervento individuata nelle tavole di PRG;
3. Può essere consentita la realizzazione per sub comparti, purché venga comunque redatto un Piano quadro a carattere prescrittivo, esteso all'intera superficie individuata nelle tavole di PRG;
4. Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Tipologia	a schiera, in linea, isolate	
Copertura	a tetto con pendenza non superiore al 30%	
It	mc/mq	0,25
Rc	mq./mq.	0,20
H.max.	ml.	7,50
Dc.	ml.	10,00
Df.	ml.	10,00

5. All'interno delle aree dovranno essere reperiti spazi da destinare a parcheggi, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato per il gioco, lo sport e il tempo libero pari al 40% della superficie territoriale;
6. La convenzione da stipularsi con il Comune dovrà prevedere l'obbligo per i soggetti realizzatori di mettere a dimora piante ad alto fusto, da individuarsi nelle essenze tipiche locali, nella quantità minima di 1 ogni 200 mq di sup. territoriale. Nel computo non vanno considerate le piante messe a dimora a servizio dei parcheggi.
7. Destinazioni d'uso (rapporti volumetrici): turistico residenziale = 80%, commerciale, servizi = 20%

Art.35.Fte - ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI

1. Nelle strutture turistico ricettive esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a) opere per il superamento delle barriere architettoniche;

- b) opere per la messa a norma nelle materie impiantistiche, antincendio, sicurezza, igiene sanitaria e ambientale, adeguamento tecnologico;
 - c) quelli definiti dall'art. 31, lettere a, b, c, e d, della legge 5.8.78 n. 457 e succ. mod., compreso l'ampliamento con le limitazioni di cui al successivo punto 3;
2. Nelle zone omogenee A, B e C è consentita la variazione di destinazione d'uso e lavori di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della legge 5.8.78 n. 457 e succ. mod., di edifici esistenti per destinarli a strutture alberghiere previo studio di compatibilità con il contesto urbanistico, con particolare rilievo ad accessibilità e parcheggi;
 3. Per le strutture alberghiere esistenti, ad esclusione di quelle ricadenti nella zona omogenea A, è consentito "una tantum" l'ampliamento della capacità ricettiva con l'aumento della cubatura fino al 40%; tale percentuale può essere aumentata, se dimostrato essere indispensabile per il raggiungimento di un numero minimo di camere pari a 40;

Art.35.Fcv - ZONA A CAMPEGGIO, VILLAGGIO TURISTICO

1. Le zone Fcv comprendono alcune parti di territorio che si affacciano sul lago di Bolsena, all'interno della fascia costiera lacuale.
2. Dette zone sono destinate all'ampliamento di quelli esistenti ed alla realizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come definiti dalla L. R. 3 maggio 1985 n. 59 e Regolamento regionale 27.9.1993 n. 2;
3. Le installazioni dovranno avere carattere precario o semipermanente e in tali zone non dovranno essere effettuati movimenti terra oltre i 50 cm, al di fuori di quelli necessari per l'installazione degli impianti a rete quali fognature, impianti idrici e antincendio, elettrici, illuminazione, escavazione pozzi, fosse biologiche, ecc.
4. Per le alberature, cespugli ed arbusti a carattere perenne dovranno essere messe a dimora essenze tipiche locali;
5. La superficie di ogni singolo complesso non deve essere inferiore a 2.000 mq.
6. La cubatura realizzabile per i servizi e le attrezzature, escluse quelle strettamente ricettive, non può superare l'indice territoriale di 0,05 mc/mq e l'altezza massima non può superare i 3,50 ml, fatta eccezione per torri di avvistamento, belvedere non superiori ad una superficie di 25 mq lordi, attrezzature per impianti tecnologici, idrici, antincendio, ecc.

Art. 35.Acm - ATTREZZATURE CIMITERIALI

1. Tali zone sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri e servizi connessi con la sepoltura.
2. Di tali aree non fanno parte le relative zone di rispetto, con profondità (raggio) di ml. 100, riducibile a ml. 50, con le procedure previste dalle leggi vigenti in materia.
3. In queste sottozone, sugli edifici esistenti, oltre agli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 e succ. mod., sono ammessi anche ampliamenti non subordinati a indici o parametri particolari, ma solo rapportati ad esigenze funzionali e nel rispetto delle norme tecniche e sanitarie che regolano la materia.
4. Le strutture cimiteriali dovranno essere corredate di adeguate aree di parcheggio, nella misura di 1 posto auto ogni 50 sepolture.

Art.35.Fd - ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI ED ATTREZZATURE PER IL TRAFFICO.

1. Tali aree sono quelle che ospiteranno attrezzature per impianti per la distribuzione dei carburanti, costruzioni per la vendita di accessori auto, autofficine, impianti di lavaggio, bar, punti di ristoro ed attività complementari.
2. Tali attrezzature, legate alla distribuzione di carburanti e alla circolazione stradale possono essere ubicate anche all'interno delle "zone di rispetto stradale".
3. In ogni caso tali impianti devono essere posti all'esterno delle sedi viarie così come ogni struttura o apparecchiatura deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dal limite esterno del marciapiede o dal limite di proprietà dell'Ente gestore della strada.
4. Le eventuali pensiline potranno essere poste rispetto al limite interno del marciapiede a distanza pari a ml 1,50.
5. Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - a) **Rc.** = 0,15 con l'esclusione delle pensiline
 - b) **H. max** delle strutture (escluso pensiline) = ml 4,50

Art. 35.Ait - ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI DI PUBBLICI SERVIZI

1. Tali zone sono quelle che ospiteranno attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico, quali rimesse per i mezzi di trasporto, impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, isole ecologiche, cabine di trasformazione, cabine di reti di trasmissione dell'energia, impianto di depurazione, discariche, impianto di incenerimento, ecc.
2. Eventuali aree ed impianti, previo deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto unicamente di esigenze tecniche e funzionali, dei valori ambientali e delle normative specifiche di carattere tecnico-sanitario e di sicurezza, potranno essere localizzate nell'ambito dell'intero territorio comunale comprese le zone di rispetto.

Art. 35.P, Pc - PARCHEGGI

1. Nelle zone destinate a parcheggio, oltre l'utilizzazione dell'area di superficie come parcheggio è consentita la realizzazione di parcheggi interrati e la realizzazione di servizi e di piccole attrezzature commerciali a servizio dell'area.
2. Il Piano individua anche con apposito simbolo aree per sosta camper; tali aree saranno realizzate ed attrezzate secondo la normativa regionale vigente in materia.

Art. 35.As - ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

1. Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il P.R.G. destina, ad uso scolastico o ad attività connesse con l'istruzione e la cultura, riferiti agli ordini di studio fino all'Istruzione superiore compresa.
2. L'Amministrazione Comunale potrà, previo parere del Consiglio Comunale, utilizzare per attività scolastiche e culturali anche edifici esistenti che non siano espressamente previsti dal presente Piano.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Restauro e risanamento conservativo
 - c) Ristrutturazione
 - d) Ampliamento anche in sopraelevazione
4. Nelle aree libere di pertinenza di edifici scolastici dovranno essere previsti campi sportivi, zone verdi e zone per attività culturali e parascolastiche.
5. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto di indici e parametri riferiti alle esigenze funzionali così come disciplinate nel D.M. sull'edilizia scolastica.

Art.35 V - ZONE DI RISPETTO

1. Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre, soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

a) - Vincolo cimiteriale-zone di rispetto dai cimiteri

Nelle aree di rispetto dai cimiteri é vietata ogni attività di edificazione, in esse sono consentite soltanto piccole costruzioni semipermanenti per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché, previo delibera di Consiglio Comunale, l'istallazione di attrezzature tecnologiche ed impianti di pubblici servizi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della legge 457/78 e succ. mod., compreso il completamento delle strutture in corso di realizzazione.

b) - Vincolo di inedificabilità

Tutte le aree interessate dai “ vincoli di inedificabilità” sono individuate negli elaborati grafici del P.R.G. o con specifica campitura costituita da puntinatura di colore grigio, o semplicemente riportato nelle norme senza rappresentazione grafica. (rispetto stradale, rispetto dai corsi d' acqua, dagli acquedotti, ecc.).

c) Vincolo d' inedificabilità per rispetto stradale

Il vincolo d' inedificabilità é inoltre esteso alle fasce di rispetto della viabilità, ai sensi del D.I. n.1404 del 01/04/68 di cui all'art. 19 della legge 06/08/67 n.765, del D.L.gs. 285 del 30/04/1992 e del D.P.R. 16/12/1992 e succ. mod.

d) Vincolo di rispetto degli elettrodotti e acquedotti.

Le distanze minime delle costruzioni devono essere le seguenti:

- Per gli elettrodotti da 150KV m.50,00 dall'asse
- Per gli elettrodotti da 20KV m.15,00 dall'asse
- Per tensioni intermedie si adotterà l'interpolazione lineare
- Per gli acquedotti m. 1,50 dall'asse

e) Perimetro di vincolo archeologico

Le aree interessate dal presente perimetro riguardano il tracciato dell'antica via Cassia; Sono individuate due tipologie di vincolo; una per il tratto extra urbano e l'altra per il tratto urbano.

Nelle aree vincolate di cui ai precedenti punti a), b), c), d), esterne al centro urbano, è vietato procedere a qualsiasi nuova costruzione, mentre è consentita l'utilizzazione agricola.

All'interno del perimetro di vincolo archeologico qualsiasi intervento edificatorio o che comunque presenti movimenti di terra, dovrà ottenere il preventivo nulla osta da parte della competente Sovrintendenza AEM.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della legge 457/78 e succ. mod.
3. Le aree sottoposte a vincolo d'inedificabilità sono computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità territoriale del comparto urbanistico in cui ricadono, o fondiario del lotto edificabile a cui appartengono.

Art.35 VE – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, ARCHITETTONICO

1. Gli immobili costituenti elementi di rilevante interesse architettonico ed ambientale perimetrati negli elaborati grafici in scala 1: 10.000 e 1:5.000, debbono essere mantenuti senza alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione; è ammessa la demolizione di superfetazioni ed elementi estranei all'organismo originario.

Art.35 Vp - VERDE PRIVATO

1. Sono quelle zone destinate al mantenimento al ripristino ovvero alla formazione di orti, giardini e parchi privati, con o senza preesistenza di edifici.
2. Gli interventi ammessi sono :
 - a) la manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
 - b) la creazione di parchi, orti e giardini piazzali e comunque spazi di pertinenza degli edifici limitrofi;
 - c) la recinzione, la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree locali o natura-

lizzate da lungo tempo;

d) la realizzazione di spazi di parcheggio;

e) la realizzazione di piccole strutture precarie per il deposito e ricovero di attrezzature.

3. Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con ampliamento con aumenti massimi di volume pari a 0,001/mq di superficie fondiaria.

Art. 35 Z - ZONA SOTTOPOSTA A TUTELA DA SOTTOPORRE A PIANO DI DETTAGLIO - FASCIA COSTIERA

Tale zona comprende tutta la fascia costiera lacuale perimetrata, compresa nel territorio comunale, che è sottoposta a piano di dettaglio nell'ambito della variante al PRG.

Per tale zona viene prevista la conservazione dei caratteri naturalistici e morfologici, consentendo gli interventi ed usi compatibili di seguito elencati:

A - USO GENERALE DI AREA SOTTOPOSTA A TUTELA

A.a - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate alla conservazione delle risorse ambientali, studio e controllo;

A.b - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanne di osservazione, per la somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazione naturalistiche;

A.c - fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

Ad - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissione di origine antropica;

A.e - pesca, itticoltura e/o acquacoltura: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

Af - recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie; l'apertura e la sistemazione delle piste forestali

As - apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h - installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A. I - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A. I - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione ex art. 7 della legge n. 1497/1939 e succ. mod.

B. - USO RICREATIVO-CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

Usi compatibili

B.a - opere di accesso al lago, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parchi acquatici.

C. - USO SILVO-FORESTALE

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio culturale dei boschi e ricostituzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

Usi compatibili

C.a - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale e naturale;

C.b - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate coi fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

CA - opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

D. - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Usi compatibili

Ra - opere antincendio e protezione civile;

D.b - impianti di depurazione, fognature;

D.c strade, impianti a rete;

Dd - sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

E. - USO AGRICOLO

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Usi compatibili

E.a - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

Ed - interventi diretti alla realizzazione di opere strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolativi, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, dei pascoli e dei prati pascoli.

Usi compatibili

Fa - pascolamento controllato e non;

F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

G. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico -culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico - culturali.

Usi compatibili

Ga - infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzato, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, strutture per la nautica da diporto;

Gb - infrastrutture di accesso;

Ge - recupero dei patrimonio edilizio esistente;

Gd - strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, villaggi turistici, aree di sosta così come definiti dalla L. R. 3 maggio 1985 n. 59 e Regolamento regionale 27.9.1993 n. 2;

Ge - punti di ristoro e strutture a carattere turistico di limitatissima volumetria.

Art. 36 - VIABILITA' E STRUTTURE PER LA VIABILITA'

1. Il P.R.G. individua una classificazione delle nuove strutture viarie dell'area urbana secondo caratteristiche geometriche ed architettoniche legate a criteri gerarchici, e di funzionalità e di inserimento ambientale.

2. Analogamente il P.R.G. propone interventi di ristrutturazione della viabilità urbana esistente e delle relative intersezioni nel quadro generale del progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale del Capoluogo e delle frazioni.

3. Tali indicazioni nell'ambito delle zone E hanno valore orientativo per la progettazione esecutiva, la quale potrà modificare sezioni e tracciati in base a criteri di opportunità tecnica, senza che ciò alteri però la "filosofia" complessiva che caratterizza l'assetto della viabilità proposta dal P.R.G. e non ne limiti la funzionalità in termini di fruibilità delle strutture pedonali e di sicurezza in genere.

TITOLO V

NORME FINALI E NORME TRANSITORIE

ART. 37 - COSTRUZIONI PREESISTENTI

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G. purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, e d dell'art. 31 della legge 457/78 e succ. mod.

2. In caso di richiesta di altri interventi edilizi, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

ART. 37/a - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO

1. Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo nel caso di specifica diversa precisione contenuta nelle presenti norme.

2. Sono fatte salve le concessioni edilizie già rilasciate, a condizione che i lavori oggetto delle stesse siano iniziati anteriormente alla data di adozione del P.R.G.

ART. 38 - POTERI DI DEROGA

1. Nel caso di edifici o di impianti pubblici o di pubblico interesse, il Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione Edilizia, salvo il nulla osta dei competenti organi ai sensi dell'art.3 della legge 1357/'55 e successive modificazioni, può autorizzare il Sindaco a derogare alle prescrizioni del P.R.G. ed alle norme di regolamento edilizio.

2. Le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme sono comunque inderogabili.

ART. 39 - MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dall'adozione della presente Variante Generale P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, sino a quando lo strumento urbanistico non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il medesimo adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle L. 1902/1952 e 517/1966 e succ. mod.

2. In ogni caso sono fatti salvi, anche se non specificati i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.