

Comune di Capodimonte

PIANO REGOLATORE GENERALE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ADEGUATE ALL'APPROVAZIONE REGIONALE**

Progettista: Dott.Ing. AQUILANI MASSIMO

TITOLO 1°

CAPO 1° GENERALITA'

ART.1 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

ZONA "A"	CENTRO STORICO	Sottozona A1 Centro Storico
		Sottozona A2 Edifici e Tipologie da salvare
ZONA "B"	CENTRO URBANO	Sottozona B1 Vecchio Completamento
		Sottozona B2 Nuovo Completamento
ZONA "C"	ESPANSIONE	Sottozona C1 Edilizia Pubblica PEEP
		Sottozona C2 Espansione Estensiva
		Sottozona C3 Espansione Intensiva
		Sottozona C4 Espansione Semintensiva
		Sottozona C5 Espansione Semiestensiva
		Sottozona C6 Espansione a completamento
		Sottozona C7 Espansione Lungolago attrezzature
		Sottozona C8 Espansione Rada
		Sottozona CT Espansione Turistica
ZONA "D"	IMPIANTI PRODUTTIVI	Sottozona D1 Artigianale Esistente
ZONA "E"	AGRICOLA	Sottozona E1 Agricola Normale
		Sottozona E2 Agricola Vincolata
		Sottozona E3 Agricola Archeologica Integrale
		Sottozona E4 Agricola Archeologica Orientata
		Sottozona E5 Agricola Boschiva
		Sottozona E6 Agricola Boschiva Tutelata
		Sottozona E7 Agricola Rivasca
ZONA "F"	ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	Sottozona F1 Attrezzature Sportive
		Sottozona F2 Verde Attrezzato
		Sottozona F3 Attrezzature Urbane Secondarie
		Sottozona F4 Attrezzature Turistiche
ZONA "G"	DIREZIONALE	Sottozona G1 Zona Direzionale Alberghiera
		Sottozona G2 Zona Direzionale Alberghiera Pratino
ZONA "H"	INSEDIAMENTI TURISTICI	Sottozona H1 Insedimenti ricettivi complementari esistenti
		Sottozona H2 Insedimenti ricettivi complementari nuovi
VERDE PRIVATO – PARCO PRIVATO		

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'		
SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO		
AREE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA'		
ZONE GRAVATE DA USI CIVICI		
VERDE PUBBLICO		

ART.2 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. mediante le presenti Norme Tecniche di Attuazione , disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi ai sensi e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti. In particolare si fa riferimento alla Legge 08/08/1985 n.431 che norma le zone vincolate dalla Legge 29/06/1939 n.1497.

ART.3 – NORME GENERALI

Le zone sottoposte a Vincolo Paesaggistico devono essere subordinate relativamente al rilascio della concessione alla autorizzazione regionale ai sensi della Legge 1497 del 29/06/1939.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione e di strumenti equivalenti, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme. Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle Leggi vigenti (vedi art.3 Legge 21/12/1945 n.1357 e s.m. Circ. Min.LL.PP. n.3210 del 28/10/1967 punto 12 e Circ. Min.LL.PP. n.25/M del 25/02/1970), e previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica – Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del Regolamento Edilizio, ovvero alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni d'uso delle varie zone che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

In caso di discordanza tra le prescrizioni riportate in elaborati grafici del P.R.G. rappresentati in differenti scale, vale quanto indicato nel grafico più dettagliato.

In caso di discordanza tra le prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme tecniche, valgono queste ultime.

CAPO 2° INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

ART.4 – DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone e sottozone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

St – Superficie territoriale (Ha)

Per “superficie territoriale” si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o di progetto.

1/Bis) – Superficie minima di intervento Sm (Ha)

Per superficie minima di intervento si intende quella, ove indicata dalle N.T.A. del P.R.G. , relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.

2) It – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per “indice di fabbricabilità territoriale” si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sf – Superficie fondiaria (mq)

Per “superficie fondiaria”, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere divisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

4) If – Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per “indice di fabbricabilità fondiario” si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) Lm – Superficie minima del lotto (mq)

Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) Su1 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7) Su2 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle Leggi vigenti o quanto previsto zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) Rc – Rapporto di copertura (mq/mq)

Per “rapporto di copertura” si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria.

Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

9) Sc – Superficie coperta di un edificio (mq)

Per “superficie coperta di un edificio” si intende l’area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, ecc....

10) Su - Superficie utile (mq)

Per “superficie utile” si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico e condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi igienici e le logge.

11) Sa – Superficie utile abitabile (mq)

Per “superficie utile abitabile” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci o vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) V – Volume di un edificio

E’ quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, compresi i sottotetti i quali dovranno però avere altezza media non inferiore a ml 2,50 ferma restando l’altezza minima non inferiore a ml 2,00. Ai fini del Computo volumetrico si considera l’intera superficie del fabbricato per l’altezza che va dall’emergenza del terreno fino all’estradosso dell’ultimo solaio nel caso di copertura a terrazzo e fino all’estradosso del solaio di sottotetto nel caso di copertura a tetto; qualora la gronda del fabbricato fosse posizionata a quota superiore rispetto al solaio sottotetto, varrà per il computo volumetrico la quota di imposta sul muro di tale gronda.

Sono esclusi dal conteggio volumetrico i porticati, porzioni di essi, i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili con pendenza delle falde inferiori al 35%, i balconi e le logge con almeno due lati aperti, i parapetti, cornicioni, ecc... nonché i volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda, o nel caso di copertura a terrazzo, emergenti dall’estradosso dell’ultimo solaio, quali extracorsa ascensori, vani scale, serbatoi, vasi d’espansione, canne fumarie e di ventilazione ecc... E’ escluso inoltre il volume relativo ai locali interrati o seminterrati per la sola parte entroterra, purché provvisti di accesso esterno su un solo lato e non siano destinati a residenze, uffici o attività produttive. Qualora il locale interrato o seminterrato anche se non destinato a residenza, abbia accessi esterni su più lati, si computerà il volume nella misura del 25% per ogni lato accessibile dall’esterno oltre il primo.

Il volume delle parti interrate eccedenti la superficie coperta sarà computato interamente, purché non si tratti di intercapedini non superiori ad un metro di larghezza, con le esclusioni di cui alla Legge 29/03/1989 n.122 art.9.

13) – Altezza delle fronti (ml)

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del piano del terrazzo e per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto, sia esso abitabile o meno). Nel caso di tetti molto sporgenti, l'altezza va considerata ad un metro di distanza dalla parte esterna.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.

14) – Altezza della costruzione (m)

E' la media delle altezze delle fronti e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

ART.5 – DEFINIZIONI

- a. Costruzione. – Ai fini delle presenti N.T.A. per costruzione si intende:
- b) qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
 - c) qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- d) Disposizione planivolumetrica degli edifici. La "disposizione planivolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.
- e) Comprensorio. – Porzione di territorio sub-comunale individuata con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. che necessita, di norma, di una progettazione urbanistica dettagliata ed unitaria, costituita da uno strumento esecutivo del Piano Regolatore Generale (P.P.E., - P.d.L. - P.E.E.P., ecc....)
- f) Comparto edificatorio. – Strumento di attuazione del P.P.E. istituito dalla legge n.1150 del 17/08/1942 art.23- mediante il Comparto edificatorio è possibile espropriare gli immobili di coloro i quali non intendono realizzare quanto previsto nel P.P.E..
- g) Lottizzazione. – Sono "Lottizzazioni" di terreno:
- a. Le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento;
 - b. le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piano particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare alla edilizia

economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

- c. i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
 - d. qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
 - e. le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
 - f. l'esecuzione anche parziale, da parte di privati proprietari e per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati. In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.
- i. Opere di urbanizzazione. – Le “Opere di urbanizzazione” sono definite dalla legge 29/04/1964 n.847, modificata dall'art.44 della Legge 22/10/1971 n.865.

Esse sono:

A) Opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

B) Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido o scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) allacci alle reti pubbliche;

ART.6 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI DISTACCHI

- a) Gli indici di fabbricabilità territoriale I_t si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo delle presenti norme;
- b) gli indici di fabbricabilità fondiaria I_f ed il rapporto di copertura R_c si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in

- zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Tali indici specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.
- c) La distanza dai confini va rispettata anche tra confini di zona con esclusione del limite di verde pubblico o privato della zona G1 e zona B, previa autorizzazione del confinante.
 - d) E' consentita la sopraelevazione, nei limiti delle norme della zona in cui ricadono, a fabbricati esistenti che non rispettano la distanza minima di zona. E' ovviamente esclusa la possibilità di ampliare la superficie coperta sul fronte situato a distanza inferiore al consentito.
 - e) Il distacco dai confini va misurato nel punto di massima sporgenza del fabbricato.

TITOLO 2°

CAPO 1° ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART.7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si realizza sulla base del "Programma Pluriennale di Attuazione" o del "Programma di attuazione Urbanistica" (L.R. 72/75 – art.9).

Le modalità di attuazione sono:

- A) – Intervento urbanistico preventivo mediante:
 - a) Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.)
 - b) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
 - c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)
 - d) Piani di lottizzazione convenzionata (L.C.)
 - e) Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P.R.)
- B) - Intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia, (oneroso, convenzionata o con altro obbligo, gratuita)
L'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio nelle zone D Artigianali.
Nella zona A Storica o di particolare pregio ambientale, sono consentiti sia l'intervento edilizio diretto sia l'intervento urbanistico preventivo, così come specificato nei successivi articoli.
In tutte le altre zone il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto, ovvero mediante intervento urbanistico preventivo.

ART.8 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone ove è previsto dal P.R.G. l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio o la richiesta di ritrasformazione del territorio, è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (di cui al precedente art.6 punto A) riferito ad almeno un comprensorio individuato negli elaborati grafici del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata dalle norme tecniche per le varie zone.

Lo strumento esecutivo (P.P.E., L.C., Piani 167, Piani art.27 Legge 865/71, Piani di recupero, ecc...) deve essere elaborato nel rispetto della legislazione e delle disposizioni

vigenti. (Vedi in particolare gli artt.13, 14, 15, 28 della Legge 17/08/1942 n.1150 e s.m. e la circolare Ministero LL.PP. n.2495 del 02/07/1954 e n.6679 del 01/12/1969).

ART.9 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è espressamente previsto l'intervento urbanistico preventivo, ma è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione (onerosa, convenzionata con atto d'obbligo, gratuita).

In tali zone l'indice di fabbricabilità fondiaria If non può essere mai maggiore di 3 mc/mq.

ART.10 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO

L'utilizzazione totale degli indici If e It e Rc corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St), esclude sulle superfici ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie che comportino un superamento degli indici suddetti, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o concessione è subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

ART.11 – DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso specifica o consentita delle aree e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo.

Qualunque cambiamento è subordinato a variante autorizzata dal Comune e, se necessario, dalla Regione.

ART.12 – NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani ed i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e previsto dalla Legge 03/01/1989 n.13 e dal D.M. 14/06/1989 n.236 nell'elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali "urbanistico-architettoniche" dovranno tenere conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc...) ovvero da esiguità di passaggi o ristrettezze di ambiente (strettezze, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc...). Pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto riguarda le attrezzature e gli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato,

parcheggi ecc...) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

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

Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

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

Ai fini di una completa applicazione di quanto prescritto dalla vigente legislazione e per una immediata visualizzazione delle rispondenze o dell'adeguamento dei progetti presentati alle norme tecniche in vigore, è necessario che alla richiesta di concessione venga allegata, da parte del richiedente, apposita tavola illustrativa, firmata dal progettista nella stessa scala del progetto, delle modifiche necessarie a rendere il fabbricato accessibile.

Per le soluzioni non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del Costruttore e del Direttore dei Lavori, ciascuno per gli obblighi che gli competono, contenente l'impegno all'osservazione, in sede esecutiva, di quanto prescritto dalle norme in vigore in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Sindaco sospende l'esecuzione dei lavori di costruzione ed ordina quando ciò sia possibile le modifiche necessarie per adeguare l'edificio o l'attrezzatura alle caratteristiche previste.

L'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità è rigorosamente condizionata alla verifica tecnica che accerti, tra l'altro, che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

ART.13 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE URBANISTICA

Sulla base di quanto prescritto dalla L.R. 17/06/1975 n.72 art.9, il programma di attuazione urbanistica contiene le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato ed indica i tempi di esecuzione dello stesso.

Sono pertanto individuate:

- a) le zone in cui nel successivo triennio il Comune intende predisporre gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblico o privata;
- b) le zone nelle quali il Comune intende rilasciare singole concessioni edilizie ai sensi della legge 28/01/1977 n.10;
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le attrezzature territoriali che il Comune intende realizzare ed autorizzare.

Il programma di attuazione urbanistica è approvato con delibera consiliare e trasmesso alla Regione.

TITOLO 3°

CAPO 1° ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART.14 – ZONE RESIDENZIALI A – B – C –

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa, le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono le seguenti:

- a) costruzioni o impianti destinati all'attività turistica (residenze turistiche, alberghi, pensioni, ecc...);
- b) costruzioni o impianti commerciali ed esercizi aperti al pubblico (bar, ristoranti, negozi, botteghe per attività artigianali non moleste, ecc...);
- c) costruzioni o impianti direzionali (uffici pubblici o privati, studi professionali, attività amministrative di servizio, banche, ecc...);
- d) costruzioni o impianti destinati ad attività culturali, ricreative e religiose;
- e) depositi, magazzini, autorimesse, ecc...

Sono ammesse esclusivamente nelle zone C e B stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 6 volte la superficie utile alla officina purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione dei rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db.

Nelle zone residenziali A, B e C sono esclusi: depositi di magazzini di merce all'ingrosso, caserme con superficie superiore a mq 200 e istituti di pena, industrie, mattatoi od impianti di macellazione, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura, gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenuti ma, se demoliti, non possono essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Per le nuove costruzioni o attività di carattere commerciale e direzionale ammessi nelle zone residenziali, la concessione edilizia è condizionata alla verifica del rispetto dell'art.5 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444.

Le destinazioni d'uso escluse o ammesse per le singole zone vengono ulteriormente specificate, nei successivi articoli relativi alle singole sottozone.

Nell'ambito di ciascuna sottozona residenziale il limite massimo della cubatura per le attività non residenziali, all'interno dei singoli comprensori C, è comunque contenuto nel limite del 20%.

All'interno delle zone B e delle zone C, indipendentemente dai distacchi minimi assoluti (dai confini, dalle strade e dagli edifici) prescritti, zona per zona, negli articoli che seguono, le nuove costruzioni e le eventuali sostituzioni edilizie devono rispettare gli allineamenti previsti.

ART.15 – PIANI DI RECUPERO

Ai fini di quanto contenuto e prescritto dalla legge 05/08/1978 n.457 art.27, le aree destinate dal P.R.G. a zona A, sono considerate come zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

Art. 16 - ZONA A - CENTRO STORICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

La zona comprende nuclei, complessi edilizi, isolamenti ed aree, nonché singoli edifici, ritenuti di interesse storico artistico dal Piano Regolatore Generale.

La zona A si suddivide in due sottozone A1 e A2.

SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO

Nell'ambito della sottozona A1 qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo che riguardano esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale (di cui all'art. 31 della legge 05/08/1978, n. 457), è subordinato al Piano Particolareggiato ovvero al "Piano di Recupero" di cui all'art. 28 della legge 457/78.

In sede di intervento edilizio devono essere eliminate le superfetazioni o le strutture edilizie in contrasto con il valore storico artistico della costruzione.

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al precedente art.14.

A1 - ISOLA

Nel suo complesso l'isola bisentina deve essere salvaguardata. Pertanto è consentito soltanto il restauro conservativo e la manutenzione ordinaria e straordinaria.

SOTTOZONA A2 - EDIFICI E TIPOLOGIE DA SALVAGUARDARE

Nell'ambito di questa sottozona sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di cubatura.

E' prescritta pertanto la conservazione del tessuto tipologico. In sede di intervento edilizio devono essere eliminate le superfetazioni in contrasto con il valore storico artistico della costruzione. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la cubatura non deve in nessun caso superare i 3 mc/mq. e l'altezza non può superare quella degli edifici contermini.

Le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti e la distanza dalle strade delle eventuali nuove costruzioni dovrà essere tale da mantenere l'allineamento del più arretrato degli edifici contermini.

In tale sottozona è consentita la concessione singola.

ART.17 - ZONA B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO -

Le destinazioni d'uso di tale zona sono quelle previste dal precedente art.14 delle presenti Norme Tecniche.

In questa zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

La zona B si divide in due sottozone B1 e B2.

In tale zona nella realizzazione di ampliamenti di fabbricati esistenti è consentito derogare dalle distanze indicate nelle sottozone, con l'accordo dei confinanti.

SOTTOZONA B1 - VECCHIO COMPLETAMENTO -

-Indice di edificabilità fondiario $I_f=2,0$ mc/mq
-Altezza non maggiore di quella del più basso degli edifici circostanti con $H_{max} = 10,50$ ml.

-Distacco fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti $D=H$ con $D_{min}= 10,00$ ml.

Nel caso di edifici aventi altezze diverse H_1 e H_2 il distacco sarà $D= 1/2 (H_1+H_2)$.

La distanza minima dal filo stradale dei nuovi fabbricati deve essere tale da mantenere l'allineamento ai fabbricati esistenti.

Negli altri casi la distanza minima del filo stradale dovrà essere non minore di 5 ml. come pure la distanza dal confine, a meno che non si tratti di costruzioni in aderenza.

E' ammessa l'edificazione in aderenza lungo Via Roma ed è ammessa l'edificazione a confine previa autorizzazione del confinante.

SOTTOZONA B2 - NUOVO COMPLETAMENTO

Indice di edificabilità fondiario = $I_f = 1,9$ mc/mq

$H_{max} = 10.50$ ml.

Distanza minima da confini e filo stradale = 5 ml e ml.7.00 dalla strada Provinciale Verentana "Lungolago".

Distanza minima tra i fabbricati 10,00 mt.

E' ammessa l'edificazione a confine previa autorizzazione del confinante.

ART. 18 - ZONA C - ESPANSIONE

Le destinazioni d'uso di tale zona sono quelle previste dal precedente art 14 delle presenti Norme Tecniche.

In tali zone il P.R.G si attua mediante intervento urbanistico preventivo nelle zone perimetrate tramite concessioni singole in quelle non perimetrate.

I nuovi insediamenti dovranno però essere realizzati secondo gli indici di utilizzazione edilizia descritti dalle tabelle allegate alle tavole di progetto in scala 1:2000 e secondo le successive norme.

La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:

SOTTOZONA C1 - EDILIZIA PUBBLICA (P.E.E.P.)

- Indice di fabbricabilità territoriale = $I_t = 0.8$ mc/mq

- Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_f = 1.629$ mc/mq

- $H_{max} =$ ml. 7.50

- Distanza minima tra i fabbricati mt. 10.00

Tale sottozona è obbligata all'intervento urbanistico preventivo.

SOTTOZONA C2 – ESPANSIONE ESTENSIVA

Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_f = 0,6$ mc/mq

H max = ml. 6,00

Lotto minimo = $L_m = mq$ 2.000

Rapporto di copertura = $R_c = 0,125$

Distanza dai confini = ml 7,00, distanza tra i fabbricati ml 14,00, distanza dalla strada ml 12,00.

E' consentita esclusivamente la realizzazione di ville uni e bifamiliari.

SOTTOZONA C3 – Espansione intensiva

Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_f = 2.00$ mc/mq

H max = ml. 7.50

Distanza minima dai confini ml 5.00 e dalle strade ml 7.00 e tra i fabbricati mt. 10.00

R_c max = 0.40

SOTTOZONA C4 - ESPANSIONE SEMINTENSIVA

$I_f = 1.50$ mc/mq

H max = 7.50 ml.

$R_c = 0.4$

Distanza minima dai confini ml.5.00 e dalle strade ml.6.00 e tra i fabbricati m.10.00

SOTTOZONA C5 - ESPANSIONE SEMIESTENSIVA

$I_f = 1.00$ mc/mq

H max = 7.50 ml.

$R_c = 0.4$

Distanza minima dai confini ml.5.00 dalla strada provinciale Verentana Variante ml. 20.00, dalle altre strade mt. 6.0 e dai fabbricati m. 10.00.

SOTTOZONA C6 - ESPANSIONE A COMPLETAMENTO LUNGOLAGO

$I_f = 2.00$ mc/mq

H max = 6.50 ml.

Distanza minima dai confini ml.5.00 dalla strada Verentana Lungolago ml. 7.00;

Distanza fra i fabbricati ml 10,00.

SOTTOZONA C7 - ESPANSIONE LUNGOLAGO CON ATTREZZATURE -

Tale sottozona è costituita da alcuni fabbricati esistenti nel limite dei 150 m. dal lago ed è limitata dalla variante della Verentana. Pertanto le possibilità edificatorie sono molto ridotte.

Vengono assegnate pertanto le seguenti norme:

$I_t = 0.4$ mc/mq

H max = 6.50 ml.

Distanza dai confini = 5.00 ml.

Distanza dalla strada Prov. Verentana Lungolago = 7.00 ml.

Distanza dalla strada Prov. Verentana Variante = 20.00 ml.

E' consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti per una superficie coperta non superiore al 20% di quella esistente nei limiti dell'It.

La destinazione d'uso consentita è anche quella di attrezzature, rimessaggio e riparazione di articoli per la nautica ed il turismo nella misura non superiore al 50% del volume totale.

SOTTOZONA C8 - ESPANSIONE RADA –

Le norme tecniche della zona C8 sono quelle del P.T.P. ambito territoriale n.1 zona Fo (aree di tutela dell'ambiente agricolo”.

a) Relativamente alle parte boscate si applica la normativa di cui all'art. 8 del Capo 2° di cui alla Legge Regionale 06.07.1998 n.24.

b) edificazione: è ammessa esclusivamente nelle zone non boscate con le seguenti prescrizioni: indice fondiario massimo mc. 0.015 per mq.; lotto minimo mq. 30.000; altezza massima 7 ml. fuori terra anche nel prospetto a valle nel caso di terreni dislivellati; quando non si disponga di lotti di superficie non inferiore a 30.000 mq., è ammessa la costruzione di monocali per il ricovero degli attrezzi di altezza non superiore a mt. 2.40 e di superficie non superiore a mq. 8 quando si disponga di un lotto non inferiore a 2.000 mq.

Per il resto si applicano le disposizioni contenute nel punto b) della zona Fi che recita:

“b) edificazione: è ammessa esclusivamente nelle zone non boscate con le seguenti prescrizioni: indice fondiario massimo mc. 0.015 per mq.; lotto minimo mq. 50.000; altezza massima 7 ml. fuori terra anche nel prospetto a valle nel caso di terreni dislivellati.; la edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice anzidetto alle superfici boscate può essere utilizzata nelle aree non boscate facenti parte della stessa sottozona (Fi); Ogni intervento 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. E' vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola.

E' vietata ogni lottizzazione a scopo edilizio ai sensi della Legge Regionale del 22.07.1974 n.34, salva la possibilità di concentrare l'edificazione in borghi agricoli ai sensi dell'art.2 del D.M. 02.04.1968 n.1944, ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici.

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

L'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendovi, in conformità alle Leggi che la consentono, l'attività do agriturismo.

Nelle zone ove ciò sia ritenuto possibile dallo strumento urbanistico, sono consentite costruzioni monocali per il ricovero degli attrezzi di altezza non superiore a m.2.40 e di superficie non superiore a mq 8, quando non si disponga di un lotto non inferiore a mq 2.000.

Gli interventi da realizzare nell'ambito delle aziende agricole, sempre che siano consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono disciplinati dalle disposizioni di cui all'art.6 Capo II°. Quando ciò sia consentito dallo strumento urbanistico, è possibile

l'insediamento di impianti o industrie per la conservazione, trasformazione o la commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché di impianti destinati ad attività di servizio all'agricoltura; i relativi progetti devono essere corredati dal Sip di cui agli art. 38 e 39.

In ogni caso gli impianti di cui al precedente comma devono essere localizzati e progettati in modo tale da armonizzarsi con gli elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo, devono prevedere tipologie edilizie e l'impiego di materiali consueti nella zona e devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle aree esterne che eviti immissioni dannose e preveda opportune schermature a verde.

Gli impianti di serra ancorché provvisori, che siano stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, anche se apribili secondo le condizioni climatiche, rientrano tra gli annessi agricoli e sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.34 e vengono regolati dalle disposizioni di cui all'art. 15 capo II° delle presenti norme.

Non sono soggette ad autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale le trasformazioni dell'assetto dei terreni che siano funzionali all'utilizzazione agricola del suolo salvo che esse non consistano nell'avulsione di impianti colturali arborei aventi un valore tradizionale e ambientale tipico della zona, e salvo che non comportino l'esecuzione di opere murarie o stradali o di fabbricati di qualsiasi genere. Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, i pergolati, le tettoie, e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o di rivestimento 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.

In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

La copertura dei fabbricati deve essere obbligatoriamente a terrazzo o a tetto se ciò corrisponde alle tipologie tradizionali dei luoghi la costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a mt. 1.50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde.

In ogni caso l'altezza delle costruzioni viene calcolata dal punto più basso.

Per il calcolo della cubatura ammissibile si tiene conto sia per le residenze che per gli annessi agricoli, di tutti i volumi fuori terra, comprese cantine, garages, sgomberi, soffitte, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere.

Sono escluse le sole intercapedini del tetto e gli spazi non praticabili, di altezza non superiore a cm. 70, eventualmente lasciati sotto il piano d'imposta della costruzione.

Nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo-pastorale, questa deve svolgersi in conformità alle norme della R.D.L. 30/12/19236 n. 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché ai progetti, programmi e regolamenti deliberati dalle amministrazioni pubbliche cui sono attribuiti i relativi demani e, per i territori montani, dalle competenti comunità montane.

In dette zone è comunque ammessa la costruzione di abbeveratoi, volubri, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, realizzati per iniziativa pubblica o privata sempre che su un progetto documentato con i relativi fabbisogni ed approvato dall'ente a cui è attribuito il Demanio, ovvero dal Comune o, per i territori montani, dalla competente comunità montana, da ubicarsi comunque col rispetto della situazione ambientale.

Sono ammesse, con la medesima procedura, rifugi per il personale di sorveglianza, per cubatura non superiore a 240 mc..

La copertura dei fabbricati deve essere obbligatoriamente a terrazza o a tetto se ciò corrisponde alle tipologie tradizionali dei luoghi.

La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a mt.1.50 i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e preferibilmente, schermati a verde.”

SOTTOZONA CT - ESPANSIONE TURISTICA -

In tali zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo.

Trattasi di zona di Espansione particolare, in quanto è per lo più a vocazione turistica, come case vacanza, seconde case, alberghi, etc. Si considera soltanto un 20% destinata ai residenti.

Su quasi tutte le zone sono esistenti piani particolareggiati già approvati.

Sono divise in quattro zone di cui CT2, con le seguenti norme:

$I_t = 0,5 \text{ mc/mq}$ $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$ $H \text{ max.} = 6,00 \text{ ml.}$

Distanze dai confini ml. 7,00 e dalle strade ml. 6,00

Distanze dalla strada Provinciale variante ml. 20,00; $L_m = 1500 \text{ mq}$

Nella sola zona CT1 gli indici e le norme in vigore sono le seguenti:

$I_t = 0,767 \text{ mc/mq}$ $I_f = 1,63 \text{ mc/mq}$ $H \text{ max.} = 7,50 \text{ ml.}$

Le distanze dai confini e dalle strade sono ml. 5,00

Distanza dalla Strada Provinciale variante ml. 20,00; $L_m = 700 \text{ mq}$

Nell'ambito di tali zone i Piani Particolareggiati vanno integrati con le seguenti norme:

a) Non è consentito l'accorpamento di più lotti se non per la esecuzione di eventuali strutture turistico ricettive (alberghi etc.);

b) Sono consentite soltanto unità immobiliari con superficie minima di ogni alloggio mq 75 (utili). Lunghezza massima per ogni lato del fabbricato ml. 24,00.

c) All'interno di ogni lotto si possono realizzare unità immobiliari separate con distanza minima fra fabbricati di ml.10,00.

Nelle zone CT3 e CT4 valgono le seguenti norme:

$I_{ft} = 0.24 \text{ mc/mq}$

$I_{ft} = 0.30 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{Max.}} = 4.50 \text{ ml}$

$DC = 7.00 \text{ ml}$

$DS = 7.00 \text{ ml}$

Distanza da Strada Provinciale Variante = 20.00 ml

Distanza dai fabbricati = 10.00 ml

Lotto Minimo = 1.500 mq

Le costruzioni devono essere realizzate in maniera da consentire la salvaguardia delle visuali lacuali godibili dalla strada provinciale, con accorpamento di non più di due nuclei abitativi per ogni lato del fabbricato ed ingombro massimo di ml 25.00x25.00, ad eccezione di costruzioni a destinazione turistico ricettiva specifica.

Allo scadere delle convenzioni di lottizzazione in corso, per le aree non ancora interessate da trasformazioni urbanistiche ed edilizie in realizzazione, e quindi non ancora compromesse, dovrà essere concentrata l'edificazione nella parte dell'area attigua alla zona F2 –verde attrezzato- e destinato a verde privato il 50% della superficie territoriale oggetto della lottizzazione con obbligo di sistemazione a verde e piantumazione con essenze arboree locali della medesima.

Tale ultima prescrizione, fermi restando i relativi indici di zona, varrà anche per le sottozone CT1 e CT2 laddove e per quanto compatibile con l'edificazione realizzata, in sede di rinnovo delle relative convenzioni vigenti.

ART:19 ZONA D –IMPIANTI PRODUTTIVI-

Tale zona è destinata ad impianti produttivi o assimilari.

Essa si attua mediante strumenti esecutivi nelle zone perimetrare ovvero mediante concessione con atto d'obbligo.

La zona D si suddivide nelle seguenti sottozone: D1 e D2.

ZONA D1 ARTIGIANALE ESISTENTE

In tale zona e' consentita anche l'attività commerciale.

In tale zona e' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo. E' consentito il rilascio di concessioni per ampliamento, concessioni singole di ampliamento o variante di fabbricati esistenti alle seguenti condizioni:

a) che il proprietario si impegni con atto d'obbligo, alla costruzione ed allacciamento a sua cura e spese di tutte le infrastrutture ed impianti necessari al buon funzionamento dell'impianto senza aggravii per il Comune o danni per terreni limitrofi.

b) che venga assicurata mediante progetti tecnici dettagliati l'adozione di precauzioni per evitare inquinamenti, dell'aria, delle acque e lo smaltimento dei rifiuti.

Nell'ambito di tale sottozona dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- a) La superficie coperta -Sc- non dovrà superare il 30% della superficie del lotto;
- b) L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare 6,50 ml. e da tale altezza potranno derogare solo eventuali attrezzature tecniche (ciminiere, serbatoi, ponti, ecc.); N. massimo dei piani fuori terra 2;
- c) La distanza dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato comunque non minore di ml.6,00 (e' consentita la edificazione in aderenza); La distanza dalle strade e' ml.15,00; La distanza della Provinciale Verentana variante ml.20,00;
- d) L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a 1,0 mc/mq;
- e) Lotto minimo mq. 1500;
- f) Distacco minimo fra i fabbricati all'interno dello stesso lotto: 6,50 ml (e' consentita la edificazione in aderenza);
- g) Lunghezza massima delle fronti: 60 ml;
- h) Superficie coperta massima delle costruzioni accessorie: 1/10 della superficie coperta;
- i) Altezza massima delle costruzioni accessorie: 3 ML;

Oltre agli edifici di cui sopra, sarà consentita la costruzione di una abitazione per il proprietario o il personale di custodia.

La superficie utile di tale abitazione non può superare 150 mq.

Attorno alle zone artigianali e' fatto obbligo di predisporre area verde o piantare filari di alberi ad alto fusto formanti cortina di protezione.

La piantumazione sarà cura e spese dei proprietari.

Per complessi ed edifici artigianali esistenti che non ricadano in zona D, si potranno realizzare opere di ristrutturazione e manutenzione nel rispetto delle norme della zona in cui ricadono e comunque in misura non superiore a quelle della zona D1.

E' tuttavia preferibile il trasferimento di tali aziende nella nuova zona D predisposta.

Art.20 ZONA E -ZONA AGRICOLA-

NORME DI CARATTERE GENERALE

Tale zona è destinata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.

Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste aree di rispetto è fissata in ml 20.00.

Nelle zone agricole E è vietata la costruzione di nuove strade di qualunque tipo (vicinali, consortili, interpoderali, ecc..) che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico generale.

E' fatta eccezione per la sola viabilità a fondo cieco, al servizio di edifici e/o opere di cui ai punti a), b), c), d) successivi, che risultino regolarmente autorizzati; l'esecuzione è comunque condizionata all'autorizzazione del Sindaco.

Nelle zone E è vietata l'installazione di campeggio simili. Sono vietati, altresì, impianti di demolizione di auto e loro depositi nonché impianti per estrazione o coltivazione di cave.

Il rilascio della concessione per gli edifici residenziali di cui ai precedenti punti, è condizionato all'accertata corrispondenza delle opere da costruire con le esigenze della produzione del fondo.

La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, vincolate agli scopi previsti mediante atto d'obbligo trascritto nei modi e forme di legge; in caso di mutamento della destinazione, il Comune annulla la licenza concessa e provvede a norma di Legge urbanistica.

Il suddetto atto d'obbligo deve altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi; tale vincolo rimarrà immutato anche nel caso che tutti o parte dei terreni dovessero subire variazioni di proprietà.

Per gli edifici esistenti in zona E sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente dagli indici previsti per le varie sottozone.

Inoltre nelle zone E è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono.

La zona E è suddivisa nelle seguenti sottozone:

ZONA E1 –AGRICOLA NORMALE

In essa sono consentite:

costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, etc.

tettoie, costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure ecc. con un indice di copertura massimo pari ad 1/3 della superficie del fondo;

costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolti in società, nonché adibite all'esercizio di macchine agricole, $I_f = 0,10$ mc/mq;

costruzioni adibite ad allevamenti industriali di animali, con I_f non superiore a 0,10 mc/mq.

Gli indici per la sottozona E1 sono i seguenti:

- $I_f = 0,05$ mc/mq di cui massimo di 0,03 mc/mq puo' essere utilizzato per la residenza; Non e' consentito realizzare costruzioni residenziali superiori a 1000 mc indipendentemente dalla superficie disponibile;

- H max. = 7,50;

- Distacco dai confini = m. 15,00 oppure a confine con parete cieca;

- Sm. = Superficie minima di intervento per la residenza rurale = mq 10.000;

Per gli edifici di cui ai punti a) e c) del presente articolo non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua.

Per gli edifici di cui al punto d) non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Indipendentemente dalla superficie minima di intervento, e' consentito, una tantum, l'ampliamento dell'edificio residenziale fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente al momento dell'adozione del P.R.G. fatti salvi i distacchi e l'altezza di cui sopra.

Per le zone agricole inserite nell'ambito del P.T.P. valgono le seguenti norme generali e particolari.

SOTTOZONA E2 - AGRICOLA VINCOLATA

Ai fini delle presenti norme s'intendono per zone agricole quelle che sono destinate di fatto all'esercizio dell'attività agricola, o che comunque tali sono definite negli strumenti urbanistici vigenti.

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.

Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo in uno diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola.

Non sono soggette ad autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale le trasformazioni dell'assetto dei terreni che siano funzionali all'utilizzazione agricola del suolo, salvo che esse non consistano nell'avulsione di impianti colturali arborei aventi un valore tradizionale ed ambientale tipico della zona, e salvo che non comportino l'esecuzione di opere murarie o stradali o di fabbricati di qualsiasi genere.

Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, 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 infisse al suolo.

Gli impianti di serra, ancorché provvisori, che siano stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, anche se apribili secondo le condizioni climatiche, rientrano tra gli annessi agricoli e sono regolati dalle disposizioni successive.

Nelle zone agricole è vietata ogni lottizzazione a scopo edilizio ai sensi della legge regionale 22 luglio 1974 n° 34, salva la possibilità di concentrare l'edificazione in borghi

agricoli ai sensi dell'art. 2 del D.M. 02/04/1968-1944, ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici.

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

Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendovi, in conformità alle leggi che la consentono, l'attività di agriturismo.

L'edificazione è consentita, sempreché sia possibile secondo le norme degli strumenti urbanistici, con il limite di mc. 0,015/mq su lotti minimi di 20.000 e per una cubatura massima di 900 mc. salvi diversi limiti stabiliti nelle norme specifiche di sub-ambito o di sistema.

L'edificazione può essere consentita, in deroga ai suddetti parametri, per uso di alloggio dei lavoratori agricoli da applicare stabilmente all'azienda agricola ovvero per uso di abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ovvero per annessi agricoli, subordinatamente alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale o interaziendale che dimostri la necessità delle opere da realizzare, da approvarsi dal competente Settore decentrato dell'Agricoltura.

L'edificazione per uso abitativo dell'imprenditore agricolo di cui innanzi è limitata a una superficie lorda di mq. 90 maggiorabile di 12 metri quadrati per ogni componente familiare, oltre il terzo e fino a un massimo di 150 mq., oltre i servizi igienici e gli accessori in misura non superiore al 20% della predetta superficie.

Non v'è necessità del piano di utilizzazione se l'opera sia prevista da un piano di sviluppo o di miglioramento agrario o da altro strumento di intervento previsto dalle leggi in materia e debitamente approvato.

I piani, ai soli fini edificatori, devono obbligatoriamente prevedere la riutilizzazione dei fabbricati preesistenti;

in tal caso sono comunque ammessi completamenti della costruzione necessari per dotare il fabbricato degli indispensabili servizi igienici e sanitari.

E' consentita la demolizione e riedificazione del fabbricato demolito nell'ambito dell'azienda.

Nelle zone ove ciò sia ritenuto possibile dallo strumento urbanistico, sono consentite costruzioni monocali per il ricovero degli attrezzi, di altezza non superiore a m. 2,50 e di superficie non superiore a 9 mq. quando si disponga di un lotto non inferiore a 2.000 mq.

Nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvopastorale, questa deve svolgersi in conformità alle norme del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché ai progetti, programmi e regolamenti deliberati dalle Amministrazioni pubbliche cui sono attribuiti i relativi demani e, per i territori montani, dalle competenti Comunità Montane.

In dette zone è comunque ammessa la costruzione di abbeveratoi, volubri, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, realizzati per iniziativa pubblica o privata sempreché su un progetto documentato con i relativi fabbisogni ed approvato dall'Ente a cui è attribuito il demanio, ovvero da Comune o per i territori montani, dalla competente Comunità Montana, da ubicarsi comunque col rispetto della situazione ambientale.

Sono ammessi, con la medesima procedura, rifugi per il personale di sorveglianza, per cubatura non superiore a 240 mc.

Nelle zone agricole, quando ciò sia consentito dallo strumento urbanistico, è possibile l'insediamento di impianti o industrie per la conservazione, trasformazione o la commercializzazione dei prodotti agricoli nonché di impianti destinati alle attività di servizio

per l'agricoltura, subordinatamente alla procedura di impatto ambientale se gli impianti comportano la utilizzazione, singolarmente o nel loro complesso (anche per accessioni successive); di una superficie territoriale superiore a 10.000 mq.

Gli impianti inquinanti sono sempre soggetti a valutazioni di impatto ambientale.

In ogni caso gli impianti di cui ai precedenti commi devono essere localizzati e progettati in modo tale da armonizzarsi con gli elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo, devono prevedere tipologie edilizie e l'impiego di materiali consueti nella zona e devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle aree esterne che eviti immissioni dannose e preveda opportune schermature a verde.

In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di m. 7 se coperte a terrazza e di m. 6,30 se coperte a tetto, calcolata dall'imposta del tetto.

La copertura dei fabbricati deve essere obbligatoriamente a terrazza o a tetto se ciò corrisponde alle tipologie tradizionali dei luoghi.

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 preferibilmente, schermati a verde.

In ogni caso l'altezza delle costruzioni viene calcolata dal punto più basso.

Per il calcolo della cubatura ammissibile si tiene conto, sia per le residenze che gli annessi agricoli, di tutti i volumi fuori terra, comprese cantine, garages, sgomberi, soffitte, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere.

Sono escluse le sole intercapedini del tetto e gli spazi non praticabili, di altezza non superiore a cm. 70, eventualmente lasciati sotto il piano d'imposta della costruzione.

E' consentita la trasformazione delle zone, in alcune parti caratteristiche, per la realizzazione di parchi naturali, comprendenti:

sentieri natura, aree didattiche, aree di sosta per la valorizzazione e la riqualificazione dei flussi turistici nel territorio.

Per le aree che ricadono all'interno delle zone classificate dal P.T.P. come E_i, l'edificazione è consentita con il limite di 0.01 mc/mq su lotti con superficie non inferiore a 50.000 mq, altezza max ml 4.00 alla gronda anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio.

Per le aree che ricadono all'interno delle zone classificate dal P.T.P. come E_o, l'edificazione è consentita con il limite di 0.015 mc/mq su lotti con superficie non inferiore a 30.000 mq, altezza max ml 7.00 alla gronda anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio.

SOTTOZONA E3 - AGRICOLA ARCHEOLOGICA INTEGRALE

Sono le aree interessate dalla presenza diffusa di beni archeologici, cioè di cose immobili e mobili che, indipendentemente dal loro pregio artistico, costituiscono testimonianza storica di epoche, di civiltà, di centri o insediamenti la cui conoscenza si attua preminentemente attraverso scavi e rinvenimenti.

dovrà essere garantita la tutela delle aree di interesse paleontologico ed archeologico ovvero le:

- a) aree già scavate, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti;
- b) aree archeologiche composte da parti scavate e parti non scavate o con attività progressive di esplorazione e di scavo;

- c) aree archeologiche o zone di ambito archeologico note da fonti bibliografiche e documentarie, di consistenza ed estensione non comprovate;
- d) aree adiacenti alle precedenti a), b), c), necessarie per la realizzazione di spazi di rispetto e per la creazione di organici complessi o parchi archeologici.

In tali aree la Soprintendenza ai Beni Archeologici, in rapporto alle caratteristiche dei beni ed ai programmi di scavo, potrà predisporre un progetto di assetto e fruizione pubblica dell'area, nell'ambito del quale potranno essere previste opere quali accessi, parcheggi, depositi, e attrezzature espositive e didattiche per l'illustrazione scientifica dei reperti, ove queste condizioni non possano essere soddisfatte all'interno delle aree di cui ai punti a), b), c).

Per le aree di cui al punto a) sarà prevista una fascia di rispetto (come indicato al punto d), di spessore definito nelle norme specifiche di zona;

Per le aree di cui al punto b) sarà prevista una fascia di rispetto inedificabile di ml 50,00 di tutela preventiva;

Per le aree di cui al punto c) sarà prevista una fascia di rispetto inedificabile di ml 100,00;

Per le aree di cui ai punti a), b), c) verranno recepite le indicazioni, direttive, indirizzi espressi dal Ministero per i Beni Culturali e dai suoi uffici periferici per la stesura degli strumenti urbanistici, nonché le disposizioni per la sorveglianza dei lavori.

In assenza o in attesa di prescrizioni normative da parte del Ministero per i Beni Culturali le aree di cui ai punti a), b), c), dovranno essere vincolate al mantenimento delle attuali colture e dei caratteri agricoli.

La sottozona E3 riguarda le aree archeologiche vincolate ai sensi della legge 1089/39 e 1497/39.

Tutte le trasformazioni del territorio che ricadono all'interno di tali zone dovranno essere sottoposte al parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Le zone di interesse archeologico sono o possono essere interessate a cura degli uffici del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali dalla formazione di riserve e parchi archeologici o, comunque, da specificazioni per ogni singola zona, riguardanti la natura e i limiti dei vincoli ex Legge 1089/39, nonché dalla definizione di precise norme di salvaguardia e da direttive e raccomandazioni per la stesura degli strumenti urbanistici e la sorveglianza dei lavori edilizi e agricoli.

Comunque, fino all'approvazione di strumenti e norme di dettaglio, le zone di interesse archeologico individuate dal presente piano sono vincolate al mantenimento delle attuali colture e caratteri agricoli con assoluta esclusione delle arature profonde, della messa a dimora di alberature e di impianti verdi a radici diffuse e profonde.

La installazione di elementi che prevedano qualsiasi genere di scavo o perforazione anche di modesta entità (pali elettrici, telefonici, montanti per recinzioni ecc...) è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologica.

Le zone di interesse archeologico sono soggette a divieto assoluto di qualsiasi modifica.

In particolare è inibito qualsiasi tipo di costruzione: è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti previo benestare della citata Soprintendenza.

La realizzazione delle opere è permessa, ove non esistano ulteriori vincoli, subordinatamente al rilascio da parte dell'Ufficio del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali competente, di specifico nulla osta il quale potrà contenere limitazioni rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico e dettare particolari prescrizioni.

SOTTOZONA E4 - AGRICOLA ARCHEOLOGICA ORIENTATA

a) Ogni opera di modifica del suolo o delle sue pertinenze, come aratura profonda, messa a dimora di alberature e di impianti a radici profonde e diffuse, installazione di elementi che prevedono scavi di qualsiasi entità, come recinzioni, linee elettriche o telefoniche e simili, è subordinata al rilascio di preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza archeologica, la quale potrà, a norma di legge anche in corso di esecuzione, dettare particolari prescrizioni.

b) Fino alla approvazione di strumenti o norme di dettaglio da parte degli uffici del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, l'edificazione è consentita esclusivamente su lotti minimi di 20.000 mq, con indice massimo di edificabilità fondiaria 0,015 mc/mq di terreno, previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente.

È ammesso il trasferimento nelle aree confinanti dell'eventuale cubatura edificabile non utilizzata.

Si applica inoltre quanto previsto dall'ultimo comma delle prescrizioni relative zona E3, che recita:

(La realizzazione delle opere è permessa -ove non esistano ulteriori vincoli- subordinatamente al rilascio da parte dell'Ufficio del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali competente, di specifico Nulla-Osta il quale potrà contenere limitazioni rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico e dettare particolari prescrizioni.)

SOTTOZONA E5 - AGRICOLA BOSCHIVA

Tali zone comprendono i territori ricoperti da essenze arboree non da frutto, fatta eccezione per i castagneti, la cui destinazione produttiva prevalente sia costituita dalla produzione della massa legnosa.

In dette aree pertanto dovranno essere compresi i boschi radi ed i boschi a normale densità, ma contenenti larghe e radure, siano esse rappresentate da essenze governate da alto fusto a cedui ed a ceduo composto.

Negli ambiti di cui sopra è ammessa soltanto la ricostruzione degli edifici esistenti con materiali tipici della zona e con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili, nonché, l'esecuzione d'interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici.

In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale, che tali ambiti esplicano, occorrerà che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla legge n.3267/1923 ed alla L.R.46/77-ed, in particolare potranno essere effettuati in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi Piani Economici di Assestamento e di specifici Piani di Intervento o meglio di Utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso.

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

Il piano, in particolare dovrà prevedere oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio, anche:

- gli interventi migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica;
- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque;
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee taglia fuoco, e punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi;

- la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento:

a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento dei selvatici, con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile, della modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero per l'alimentazione, per l'abbeveratura per il controllo sanitario degli animali.

b) alle attività turistico-ricreative con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco esclusi in ogni caso impianti ricettivi a campeggi stabili;

c) alla raccolta dei prodotti del sottobosco con l'indicazione della norme a dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

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

Le piste, anche occasionali, necessarie per l'utilizzazione del bosco, devono essere contenute nello stretto indispensabile, devono essere disposte in modo tale da non determinare ruscellamenti delle acque. Devono essere stabilite norme per la fruizione con mezzi meccanici delle piste stesse.

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

Sono escluse dal calcolo dei volumi le opere necessarie per la regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica in genere delle zone boschive.

Tali prescrizioni hanno valore anche in assenza dei piani di assestamento, di intervento e di utilizzazione di cui sopra.

Nelle aree non boscate, fermi restando i limiti di edificabilità previsti dalla seguente disciplina specifica, si applicano le prescrizioni e le deroghe contenute nella sottozona E2.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nelle zone non boscate con i seguenti limiti:

- indice di edificazione 0,01 mc.a mq.

- lotto minimo non inferiore a 50,000 mq.

- altezza massima ml.4,00 alla gronda anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio;

sono ammesse opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia.

Sono consentiti tutti gli interventi volti al mantenimento ed al miglioramento delle condizioni vegetazionali, purché eseguite con essenze tipiche dell'Italia centrale:

gli interventi volti al miglioramento delle conduzioni agrosilvo-pastorali e le installazioni di servizio, come fontanili, abbeveratoi, recinzioni, purché realizzati in modo da non turbare l'equilibrio ecologico e le qualità paesistiche dei luoghi.

In sede di redazione dei piani di cui sopra, dovrà essere incentivato il rafforzamento delle alberature esistenti, il rimboschimento con essenze tipiche dell'Italia centrale e la messa a dimora di colture legnose specializzate con particolare riferimento a oliveti e alberi da frutto, compatibilmente con la vocazione agricola dei terreni.

Nelle zone non boscate e' ammessa la realizzazione di impianti e di servizi urbani da collocarsi fuori dell'abitato, come cimiteri, depuratori, aree di parcheggio, stazioni di autobus, attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

SOTTOZONA E6 – AGRICOLA BOSCHIVA TUTELATA

E' costituita da zone coperte da boschi, fustaie e boschi cedui, di alto valore paesistico e/o naturalistico, non classificate come parchi o riserve regionali.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione anche a carattere precario o mobile (come ad esempio camping), fatta eccezione per le opere pubbliche necessarie al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico e floro faunistico. Le eventuali opere connesse alla realizzazione di grandi infrastrutture (es. acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc...) dovranno essere sottoposte a verifica attraverso la procedura V.I.A.

In casi eccezionali, per la realizzazione di opere urgenti è possibile derogare alla suddetta procedura, previo parere degli assessorati competenti (Agricoltura e Ambiente).

L'uso dei boschi e dei pascoli è regolamentato dalle prescrizioni di massima e di Polizia Forestale dalla Legge 3267/23 quando non in contrasto con la presente normativa.

SOTTOZONA E7 - AGRICOLA RIVIERASCA

In questa zona e' consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole esistenti, con esclusione della costruzione di qualsiasi infrastruttura e manufatto anche precario.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Art.21 Zona F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Tale zona e' destinata alle attrezzature ed impianti di interesse generale.

La zona riguarda aree esterne ovvero interne ai comprensori da sottoporre ad interventi urbanistici preventivi; pertanto per essa il P.R.G si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto negli strumenti esecutivi (P.P.o L.C.).

La zona F e' suddivisa in quattro sottozone: F1, F2, F3, F4.

Ad eventuali fabbricati esistenti all'interno di detta zona e' consentito la manutenzione, la ristrutturazione e l'incremento "una tantum" del 10% del volume esistente, indipendentemente dalle norme di zona.

SOTTOZONA F1- ATTREZZATURE SPORTIVE

Tale sottozona e' destinata al gioco, allo sport, al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. Nella redazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Rc (comprendente impianti coperti e scoperti) 0,30 mq/mq (campo di calcio 0,60 mq/mq);

Parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq/100 mc;

Hmax = 8,00 ml;

SOTTOZONA F2 - VERDE ATTREZZATO ED ATTREZZATURE BALNEARI

Detta sottozona e' destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato, utilizzabile da tutta la cittadinanza e dai turisti, e dalle relative attrezzature (panchine, fontane, aree di giochi, percorsi pedonali, piccole attrezzature sportive, sistemazione area per Pic Nic sul lago ecc.), nonché delle necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestono i caratteri di pubblico interesse.

In detta sottozona devono essere previste aree con attrezzature idonee per i giochi e passatempi, progettate espressamente sia per i piccoli che per le persone anziane.

Nelle sottozone F2 che sono espropriate o cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione, possono essere ammesse, su aree date dal Comune in concessione temporanea, esclusivamente

eventuali costruzioni rimovibili o semipermanenti prefabbricate, parzialmente o totalmente, e con una superficie utile massima pari a mq.80.

Tali costruzioni devono comunque aver funzioni complementari ed integrative della sottozona F2 (attrezzature per la balneazione, cabine, di ristoro, ricreative, spogliatoi, piccole attrezzature commerciali quali: edicole giornali, souvenir, articoli di balneazione).

Le costruzioni di cui sopra possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, concordate con il Comune, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando le alberature esistenti, le aree oggetto delle concessione e di pertinenza della costruzione stessa, aree che devono comunque rimanere di uso pubblico, senza recinzioni.

L'altezza massima delle costruzioni, in precario non può superare i m.3,50.

Le concessioni temporanee sono subordinate all'assunzione, da parte degli interessati, di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto di impegno a demolire o rimuovere, a semplice

richiesta dell'Amministrazione comunale, con garanzia fideiussoria per la eventuale demolizione o rimozione dell'Opera, qualora non venga rinnovata l'autorizzazione.

Le eventuali costruzione temporanee su suolo pubblico non devono comunque limitare la visibilità per gli utenti della strada e per la circolazione veicolare. In particolare devono essere evitate installazioni in corrispondenza di incroci o nodi di traffico oltre che in vicinanza di monumenti.

Nel rispetto dell'assetto generale previsto per la zona, e' consentita una attivazione per sub comprensori, per la realizzazione dei quali sarà sufficiente la presentazione di progetti esecutivi ai preposti organi di controllo.

Le costruzioni esistenti all'interno della presente zona possono realizzare esclusivamente ristrutturazione senza aumento di volume ne di superficie.

SOTTOZONA F3- ATTREZZATURE URBANE SECONDARIE

Tale sottozona e' destinata a servizi pubblici e alle attrezzature di uso pubblico e di interesse generale;

Pertanto per essa il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto dagli strumenti esecutivi (P.P. o L.C.)

Le destinazioni d'uso consentite nella sottozona F3 sono:

Attrezzature scolastiche;

Attrezzature annonarie;

Uffici Comunali, Uffici pubblici di amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e di Enti Locali;

Sedi di attività culturali e ricreative (sale convegni, teatro, ecc...);

Attrezzature di promozione turistica;

Uffici (o attività di) interesse generale;

Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

Attrezzature sanitarie e assistenziali;

Attrezzature ospedaliere;

Mercato coperto;

Cimitero;

Impianti tecnologici, depuratori, ecc...;

Per la sottozona devono essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici;

If = 2,00 mc/mq;

Parcheggi inerenti la costruzione 5 mq/100 mc;

Hmax = 10,50 ml;

Distacchi dai confini e dalle strade secondo quanto previsto dal D.M. n.1444 del 02/04/1968;

Nel caso di costruzione di depuratori ed inceneritori devono essere rispettate tutte le norme per garantire gli aspetti igienico sanitari di cui alle Leggi 10/05/1976 n.319 e 24/12/1979 n.650 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature di impianti da parte di privati, essi dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie ed impegnarsi con opportuna convenzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

SOTTOZONA F4- ATTREZZATURE TURISTICHE

Tale sottozona e' destinata a servizi turistici e ad attrezzature turistiche di interesse generale.

Si attua mediante un progetto unitario a concessione diretta esteso a tutta l'area.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

-attrezzature turistiche;

-attrezzature per la balneazione;

-attrezzature per la nautica;

-circoli nautici, scuola di nautica;

-sistemazione delle aree per il turismo come teatro all'aperto, cinema all'aperto, aree pic-nic.

Per la sottozona valgono i seguenti indici e prescrizioni:

E' consentita la ristrutturazione delle costruzioni esistenti attinenti le destinazioni di zona con un incremento massimo del 20% di superficie.

Devono essere demolite le altre costruzioni precarie non attinenti o trasformate per la destinazione consentita.

E' consentito altresì realizzare opere precarie relative alla nautica e balneazione come spogliatoi, cabine e piccoli moli in legno per attracco di modeste imbarcazioni a vela.

Le opere suddette dovranno essere amovibili in qualsiasi momento su decisioni dell'Amministrazione Comunale e non dovranno superare la superficie di 150 mq. con altezza max = 3,50 ml.

E' consentita altresì la destinazione turistico ricettiva complementare con un "If non superiore a 0.3 mc/mq";

Art.22 ZONA G – DIREZIONALE TURISTICA ALBERGHIERA -

NORME DI CARATTERE GENERALE

Tale zona è destinata alla realizzazione di alberghi ed attrezzature ad essi connesse. Si attua mediante Piano di Lottizzazione convenzionata.

SOTTOZONA G1 –DIREZIONALE TURISTICO ALBERGHIERA (PIANORA)

Si attua mediante lottizzazione convenzionata sulla base dei seguenti parametri ed indici:

$I_t = 0,40$ mc/mq

$RC = 0,30$ mq/mq

H Max = 4,50, n.1 piano per ogni lato dei fabbricati.

Nel tratto di zona inserito fra due zone B lungo Via Roma, dovranno essere realizzati 6000 mc circa, lasciando la residua cubatura consentita nel resto della zona G1. Non è consentito distribuire diversamente il volume nella zona suddetta. Nel tratto lungo Via Roma si può costruire fino all'altezza del più alto dei fabbricati adiacenti e con l'allineamento degli stessi.

E' possibile altresì costruire con altezza fino a ml 6,00, due piani fuori terra, nella fascia di 30 ml adiacente alla zona B lungo Via Roma.

Distanze dai confini: ml 6,00 e dalle strade ml 10,00.

Distanza minima tra fabbricati ml 10,00.

Le costruzioni non possono superare la lunghezza di ml 15,00 su ogni fronte.

I materiali, le tipologie e le coloriture dovranno essere inderogabilmente conformi al contesto urbanistico architettonico presente.

E' fatto obbligo mantenere le piantumazioni esistenti ed in alternativa per ogni albero tolto dovranno esserne messi a dimora due (ecotipi locali, non conifere).

Le eventuali recinzioni dovranno essere eseguite con siepi naturali con eventuale rete metallica interposta.

SOTTOZONA G2 –DIREZIONALE TURISTICO ALBERGHIERA (PRATINO)

Tale zona è destinata alla realizzazione di alberghi ed attrezzature ad essi connesse.

Si attua mediante lottizzazione convenzionata:

$I_t = 0,60$ mc/mq

$RC = 0,30$ mq/mq

H Max = 7,00

Distanza dalla Verentana 20,00 ml

Distanze dai confini: ml 7,00

Gli immobili consentiti dalla volumetria dell'intera zona possono essere realizzati esclusivamente nella parte della zona G2, compresa tra la nuova Verentana e la strada interna alla zona, prevista dal P.R.G.

Nell'area residua (verso il Lago) potranno essere realizzate esclusivamente attrezzature turistico sportive a servizio della zona.

ART.23 ZONA H INSEDIAMENTI TURISTICI

Tale zona è destinata alla realizzazione di complessi ricettivi complementari a carattere turistico sociale

SOTTOZONA H1 - INSEDIAMENTI RICETTIVI COMPLEMENTARI ESISTENTI

Tale sottozona riguarda il Camping esistente.

E' consentito il mantenimento delle strutture esistenti, la loro ristrutturazione senza aumenti di volume.

Sono consentite altresì quelle opere di carattere tecnico necessarie per rendere il complesso completamente funzionale dal punto di vista igienico e sociale.

SOTTOZONA H2 - INSEDIAMENTI RICETTIVI COMPLEMENTARI NUOVI

Ad eventuali fabbricati esistenti all'interno della presente sottozona e' consentita la manutenzione, la ristrutturazione e l'incremento "una Tantum" del 10% del volume esistente, indipendentemente dalle norme di zona.

Essa e' obbligata all'intervento urbanistico preventivo, tuttavia dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

le superfici all'interno dei 150 m. dal lago saranno destinate ad attrezzature sportive, servizi e parcheggi e balneazione.

l'altezza massima delle costruzioni in precario da realizzare tra la fascia dei 150 ml dal lago e 50 ml dalla strada Verentana non potrà essere superiore a ml.3,00.

la destinazione sarà quella di bungalows tutti uguali in materiali legnosi tipo capanna compresi lo spaccio, la ricezione, il ristoro, i servizi igienici ecc.

Tutte le costruzioni debbono poter essere rimovibili su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Le strutture precarie dovranno inoltre essere disposte in maniera da non precludere la vista del lago per almeno il 60% a chi transita sulla strada Verentana.

E' vietato in ogni caso e per ogni uso utilizzare coperture in plastica, metallo o similari.

Le recinzioni dovranno essere costituite da siepe viva con eventuale rete metallica interposta.

ART.24-VERDE PRIVATO

Tali aree sono destinate alla conservazione e realizzazione di verdi privati, in esse e' consentito:

a) la realizzazione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione con ampliamento dei fabbricati ubicati all'interno di tali aree.

E' consentito altresì la edificabilità con le seguenti prescrizioni:

If = 0,01 mc/mq

H max = 4,00 ml.

Obbligo di piantumazioni di alto fusto attorno alla nuova eventuale costruzione.

E' fatto obbligo di mantenere le piantumazioni esistenti.

Le eventuali recinzioni fra i fabbricati dovranno essere eseguite con siepi naturali con eventualmente interposta rete metallica.

La distanza dalle strade dovrà essere di almeno ml.10,00 e dai confini ml.6,00 .

Eventuali distanze da altri fabbricati dovranno superare i 14,00 ml.

ART:24 bis - PARCO PRIVATO

Questa sottozona è destinata alla conservazione della attuale consistenza dei luoghi, degli edifici e del rispetto delle visuali lacuali. E' tassativa pertanto la conservazione dello stato generale dei luoghi, dei sistemi vegetazionali di valenza paesistica, della attuale consistenza edilizia e delle destinazioni d'uso degli edifici (riferita alla data di adozione del PRG), con possibilità di restauro di questi, che non alteri la distribuzione interna ed aspetto esteriore; sono ammessi interventi volti alla modifica dello stato dei luoghi solo per necessità legate alla coltivazione dei fondi.

Sono escluse nuove costruzioni.

ART.25 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' -

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- le strade e le piazze;
- i nodi stradali;
- i parcheggi pubblici;

L'indicazione grafica delle strade e piazze, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

ART.26 – SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO IN ZONE RESIDENZIALI O DESTINATI AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici o delle attrezzature come opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati marginalmente alla sede viaria, agli edifici o alle attrezzature e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione dei casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

ART.27 - AREE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ'-

E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti all'interno delle seguenti zone.

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) Aree vincolate di rispetto alla viabilità principale. Le aree sottoposte a tale vincolo sono inedificabili ai sensi del D.I. n°1444 del 1/4/1968 , di cui all'art.19 della Legge 6/8/1967 n° 765. La distanza dalla strada Verentana Variante e' individuata in ml.50 come nelle tavole di P.R.G. ;

b) Vincolo cimiteriale . Le aree a vincolo cimiteriale sono inedificabili; esse sono destinate alle attrezzature cimiteriali, alle relative aree di rispetto; in esse sono consentite soltanto piccole costruzioni semipermanenti per la vendita dei fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;

c) Vincolo di rispetto al depuratore . Le aree soggette a questo vincolo sono inedificabili , e' consentito soltanto la realizzazione di opere relative al depuratore;

d) Aree vincolate di rispetto degli elettrodotti ed acquedotti.

Le distanze minime delle costruzioni devono essere le seguenti:

- per gli elettrodotti di alta tensione = ml. 15,00 dall'asse
- per gli acquedotti = ml. 2,50 dall'asse .

e) Aree vincolate di rispetto ai corsi d'acqua. Dette aree relative ai corsi d'acqua indicati dal P.T.P. sono inedificabili per una profondità minima di ml.150 dalle linee di massima piena; sono consentite soltanto opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente ed alla sistemazione idrogeologica dei terreni; per i fabbricati esistenti in tali aree, e' consentita la ristrutturazione e l'ampliamento dal lato opposto al corso d'acqua nella misura massima del 20% una tantum.

f) Vincolo idrogeologico. Qualunque tipo di trasformazione del territorio soggetto al presente vincolo necessita del parere preventivo dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;

g) Aree di interesse Archeologico e naturalistico . Per qualunque tipo di trasformazione del territorio , relativa alle aree vincolate individuate nella Tav. n°6 di P.R.G. l'eventuale concessione o autorizzazione Comunale e' subordinata al preventivo parere delle Soprintendenze competenti ;

h) Fascia di tutela assoluta del sistema costiero. Per una fascia di 20 ml. dalla linea di costa al di fuori della zona urbana, e' vietata qualsiasi modificazione allo stato ed alla destinazione dei luoghi.

Nelle aree vincolate di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e' vietato procedere a qualsiasi nuova costruzione; e' consentita l'utilizzazione agricola.

I fabbricati sono vincolati alla conservazione dei volumi esistenti ; sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree sottoposte a vincolo non-edificandi sono computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità' (territoriale o fondiario) della relativa zona di P.R.G. su cui insistono.

ART.28 - AREE DEMANIALI O PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI-

Rientrano fra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una frazione, anche se imputante alla titolarità dei suddetti enti;
- b) le terre possedute dai Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque soggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute dagli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 10/06/1927 n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute dagli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazioni od estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge 1766/27;

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi delle proposte contenute nei P.R.G. che interessano dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, devono essere interessati dalla verifica V.I.A..

ART.29 - VERDE PUBBLICO

Detta zona e' destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato utilizzabile da tutta la cittadinanza e dai turisti, e delle relative attrezzature (panchine, fontane, aree di giochi, percorsi pedonali piccole attrezzature sportive ecc.) nonché delle

necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestono il carattere di pubblico interesse.

In detta zona devono essere previste aree con attrezzature idonee per i giochi e passatempi, progettate espressamente sia per i piccoli che per le persone anziane.

Nelle zone a verde pubblico che sono espropriate o cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione, possono essere ammesse, su aree date dal comune in concessione temporanea, esclusivamente eventuali costruzioni rimovibili prefabbricate, ad un solo piano, e con una superficie utile massima pari a 20 mq.

Tali costruzioni devono comunque avere funzioni complementari ed integrative della zona (come ad esempio edicola giornali, chiosco bar, spogliatoi, ecc.).

Le costruzioni di cui sopra possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, assegnate dal Comune.

L'altezza massima delle costruzioni, in precario, non può superare i mt. 3,20.

La eventuale concessione temporanea è comunque subordinata alla stipula degli atti di impegno a demolire a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale con garanzia fidejussoria per la eventuale demolizione e rimozione dell'opera qualora non venga rinnovata l'autorizzazione.

Nelle zone di verde pubblico ricomprese nel perimetro urbano confinante con la zona A1 e con la riva del lago, rispettivamente di mq 1.160, mq 4.000 e mq 3.200 è vietata la realizzazione di nuove costruzioni; sono ammesse costruzioni con le destinazioni d'uso di servizi pubblici a servizio della zona e privati di uso pubblico in precari e come bar, chioschi, ecc...

ART.30 – ZONE STRALCIATE (Bianche)

Nelle aree site all'interno della fascia di rispetto costiera di ml 150, ma all'esterno della perimetrazione della legge 30/74, vanno applicate le normative previste dalla Legge Regionale n.30 del 02/07/1974 e n.52 del 25/10/1976.

INDICE

Suddivisione del Territorio Generale	Pag. 2
Applicazione del Piano regolatore Generale	“ 3
Norme Generali	“ 3
Indice e definizioni urbanistiche	“ 4
Attuazione del Piano Regolatore Generale	“ 8
Zonizzazione del territorio Comunale	“ 11
Zona A	“ 12
Zona B	“ 13
Zona C	“ 14
Zona D	“ 18
Zona E	“ 19
Zona F	“ 27
Zona G	“ 29
Zona H	“ 30
Zona Verde Privato – Parco Privato	“ 31
Aree destinate alla Viabilità	“ 31
Spazi di sosta e parcheggi in zone residenziali o destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale	“ 32
Aree con vincolo di inedificabilità	“ 32
Aree gravate da usi civici	“ 33
Verde Pubblico	“ 33
Zone Stralciate (Bianche)	“ 34