

COMUNE DI ROCCAGIOVINE
Città Metropolitana di Roma Capitale



PROGETTO:

P.U.C.G.

Piano Urbanistico Comunale Generale

COMMITTENTE:

Comune di Roccagiovine

data : Dicembre 2021

aggior. :

Adottato con D.C.C.

Approvato con D.C.C.



Allegato 2

Norme Tecniche Attuative

Il Sindaco

La Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Il Progettista

Dott. Marco Bernardi

Arch. Mara Falconi

Arch. Giancarlo Brenna

Indice

TITOLO I – Disposizioni generali	3
Capo I – Generalità	3
Art.1 - Finalità e contenuto del P.U.C.G.....	3
Art.2 - Elaborati	3
Art.3 - Edilizia esistente	4
Art.4 - Validità dei procedimenti in corso.....	5
Art.5 - Aggiornamenti e variazioni.....	5
Art.6 - Validità ed efficacia del P.U.C.G.....	6
Art.7 - Possibilità di deroga	6
Art.8 - Misure di salvaguardia.....	6
Capo II – Categorie di intervento urbanistico ed edilizio.....	6
Art.9 - Categorie di intervento edilizio ed urbanistico	6
Art.10 - Manutenzione Ordinaria	7
Art.11 - Manutenzione Straordinaria	7
Art.12 - Restauro e Risanamento Conservativo	8
Art.13 - Ristrutturazione Edilizia	9
Art.14 - Nuova Costruzione.....	9
Art.15 - Ristrutturazione Urbanistica	11
Art.16 - Nuovo Impianto Urbanistico	12
Capo III – Modalità e strumenti di attuazione del P.U.C.G.	12
Art.17 - Modalità di attuazione del P.U.C.G.....	12
Art.18 - Intervento Edilizio Diretto (IED)	12
Art.19 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	13
Art.20 - Intervento edilizio indiretto	14
Art.21 - Formazione degli strumenti attuativi.....	15
Art.22 - Programma di Attuazione Urbanistica	17
Art.23 - Integrazione degli strumenti attuativi	18
TITOLO II – Disposizioni programmatiche del P.U.C.G.	18
Capo I – Definizioni, parametri e classificazione degli usi	18
Art.24 - Definizioni	18
Art.25 - Grandezze urbanistiche ed edilizie	19
Art.26 - Indici.....	22
Art.27 - Applicazione degli indici urbanistici	23
Art.28 - Distanze	23
Art.29 - Limiti di distanza tra fabbricati ed allineamenti	24
Art.30 - Standard urbanistici	25
Art.31 - Opere di urbanizzazione	25
Art.32 - Classificazione delle destinazioni d'uso.....	26
Art.33 - Disciplina del cambio di destinazione d'uso	28
Art.34 - Dotazioni di parcheggi.....	29
Capo II – Norme relative alle zone omogenee	30
Art.35 - Individuazione delle zone territoriali omogenee	30
Art.36 - Zone Residenziali	30
Art.37 - Zona A: Centro storico.....	31
Art.38 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale B	35
Art.39 - Zone residenziali di espansione C	37

Art.40 - Zone per insediamenti produttivi D.....	38
Art.41 - Zone destinate all'uso agricolo E	39
Art.42 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale F.....	43
Art.43 - Zone a verde pubblico G.....	46
Art.44 - Zone a verde privato I	47
Capo III – Vincoli e tutele	47
Art.45 - Generalità	47
Art.46 - Limiti e vincoli di tutela paesaggistica e di rispetto ambientale	48
Art.47 - Limiti e vincoli di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque	48
Art.48 - Protezione dei corsi d'acqua	49
Art.49 - Protezione delle sorgenti	50
Art.50 - Vincolo di rispetto degli acquedotti e del depuratore	51
Art.51 - Vincolo cimiteriale	51
Art.52 - Vincolo di rispetto stradale	51
TITOLO III – Disposizioni finali	53
Art.53 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	53
Art.54 - Trasferibilità delle volumetrie.....	53
Art.55 - Aree di demanio e private gravate da usi civici	54
Art.56 - Recepimento del parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001	56

TITOLO I – Disposizioni generali

Capo I – Generalità

Art.1 - Finalità e contenuto del P.U.C.G.

1. Il Piano Urbanistico Comunale Regionale (P.U.C.G.) disciplina le trasformazioni fisiche e funzionali dell'intero territorio comunale di Roccagiovine nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e delle linee programmatiche regionali, in funzione delle esigenze della comunità locale ed assicurando nel massimo grado il controllo pubblico sull'uso del suolo e del territorio e l'organica attuazione degli interventi pubblici e privati.
2. Le previsioni e la disciplina del P.U.C.G. sono conformi agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni della L.R. 38/99 e s.m.i. e del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) della Città Metropolitana di Roma Capitale, approvato con D.C.P. n.1 del 18/01/2010, e in coerenza ed applicazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021, e sono coordinate con quelli dei piani di settore di livello sovracomunale, nonché di livello comunale.

Art.2 - Elaborati

1. Il Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) è redatto in formato cartaceo ed in formato digitale aperto PDF.
2. Il P.U.C.G. è costituito dalle presenti Norme e dagli elaborati, di natura conoscitiva e di natura prescrittiva, di seguito elencati:
 - Tavola 1a: Inquadramento territoriale – Livello Regionale – Scala 1:200.000;
 - Tavola 1b: Inquadramento territoriale – Livello Provinciale – Scala 1:100.000;
 - Tavola 1c: Inquadramento territoriale – Livello Intercomunale – Scala 1:25.000;
 - Tavola 2a: Estratto di Piano Territoriale Provinciale Generale – Disegno Programmatico di struttura – Scala 1:25.000;
 - Tavola 2b: Estratto di Piano Territoriale Provinciale Generale – Disegno Programmatico di struttura – Scala 1:10.000;
 - Tavola 3a: Estratto del Piano di Assetto e del Regolamento del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili – Scala 1:10.000;
 - Tavola 3b: Estratto del Piano di Assetto e del Regolamento del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili – Carta degli Usi Civici – Scala 1:25.000;
 - Tavola 4a: Estratto della Carta del Vincolo Idrogeologico – Scala 1:10.000;
 - Tavola 4b: Vincoli Archeologici – Scala 1:10.000;
 - Tavola 4c: Vincoli Ambientali – Scala 1:10.000;
 - Tavola 5a: Estratto della Carta del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Tavola A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Scala 1:25.000;

- Tavola 5b: Estratto della Carta del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Tavola A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Scala 1:10.000;
 - Tavola 5c: Estratto della Carta del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Tavola B – Beni Paesaggistici – Scala 1:25.000;
 - Tavola 5d: Estratto della Carta del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Tavola B – Beni Paesaggistici – Scala 1:10.000;
 - Tavola 6: Carta dei Valori Geobotanico ed Agronomico – Scala 1:10.000;
 - Tavola 7a: Rischio Idrogeologico e Geologico – Scala 1:10.000;
 - Tavola 7b: Degrado e Abbandono – Scala 1:10.000;
 - Tavola 8: Conflittualità – Scala 1:10.000;
 - Tavola 9: Conflittualità/Vincoli – Scala 1:1.000;
 - Tavola 10: Densità Abitativa – Scala 1:2.000;
 - Tavola 11: Piano di Fabbricazione Vigente – Scala 1:1.000;
 - Tavola 12a: Nuova Zonizzazione – Scala 1:5.000;
 - Tavola 12b: Nuova Zonizzazione – Scala 1:1.000;
 - Tavola 13: Infrastrutture Comunali – Scala 1:5.000;
 - All. 1: Relazione Generale;
 - All. 2: Norme Tecniche Attuative (N.T.A.).
3. La disciplina del P.U.C.G. è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo contenute nelle presenti N.T.A. e grafiche contenute negli elaborati di natura prescrittiva. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.
4. Gli elaborati di natura prescrittiva sono i seguenti:
- Tavola 12a: Nuova Zonizzazione – Scala 1:5.000;
 - Tavola 12b: Nuova della Zonizzazione – Scala 1:1.000;
 - Tavola 13: Infrastrutture Comunali – Scala 1:5.000;
 - All. 2: Norme Tecniche Attuative (N.T.A.).
5. Ogni successiva modifica agli elaborati di natura prescrittiva comporta variante al P.U.C.G., salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti Norme tecniche di attuazione (N.T.A.). Non comportano comunque variante urbanistica le successive modificazioni alle N.T.A. relative alle procedure, di competenza comunale, di formazione e approvazione degli interventi diretti e indiretti, fatta salva l'osservanza delle norme statali o regionali, e ferma restando la distinta applicazione delle categorie d'intervento di cui all'art. 9 e delle modalità d'intervento di cui all'art. 17.
6. Gli elaborati del P.U.C.G. sono accompagnati da Studi Specialistici, riguardanti gli aspetti agro-ambientali, geologici ed idraulici.

Art.3 - Edilizia esistente

1. Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e/o Permesso di Costruire e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri

urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti N.T.A.. sono comunque consentiti gli interventi manutentori ordinari e straordinari, gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché le opere di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti di volumetria e di superficie utile e che non modifichino le destinazioni d'uso assentite.

2. Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito.
3. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della L. 47/85 e s.m.i. ora riportate nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
4. Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuovo permesso di costruire, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullata il permesso di costruire e perseguito l'abuso edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art.4 - Validità dei procedimenti in corso

1. Alle varianti non essenziali ed ai permessi di costruire efficaci alla data di adozione del P.U.C.G. e per i quali siano iniziati i previsti lavori, continuano ad applicarsi la normativa del previgente Programma di Fabbricazione per una durata pari all'efficacia del titolo abilitativo richiesto per l'esecuzione dei lavori.
2. Le prescrizioni del presente P.U.C.G., nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione, non si applicano:
 - a) ai Progetti di opere pubbliche, conformi al Programma di Fabbricazione vigente e dotate di copertura finanziaria, per i quali, alla data di adozione del presente P.U.C.G., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
 - b) ai Progetti di opere pubbliche in variante al Programma di Fabbricazione vigente, per i quali, alla data di adozione del presente P.U.C.G., sia intervenuta la decisione di Giunta Comunale di proposta di deliberazione consiliare.

Art.5 - Aggiornamenti e variazioni

1. Ai sensi dell'art.34 della L.R. 38/99, qualora si verificano modifiche della normativa vigente o della pianificazione territoriale provinciale e regionale, ovvero sopravvengano ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del P.U.C.G. o la necessità di miglioramenti dello stesso, ovvero decorra il termine di efficacia delle disposizioni programmatiche del

P.U.C.G., il Comune procede all'aggiornamento o alla variazione delle disposizioni in esso contenute, con le procedure previste dall'art. 33 della L.R. 38/99, ma con i termini ridotti della metà per le disposizioni programmatiche e per le modifiche rese necessarie da variazioni della normativa vigente.

2. Gli aggiornamenti e le variazioni alle disposizioni strutturali del P.U.C.G. sono corredati da apposita relazione, che giustifichi la necessità della variazione stessa e dai relativi elaborati grafici.

Art.6 - Validità ed efficacia del P.U.C.G.

1. Il P.U.C.G. ha validità a tempo indeterminato ed ha efficacia fino agli aggiornamenti ed alle variazioni di cui all'articolo precedente.
2. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C.G. hanno efficacia nei confronti di Amministrazioni Pubbliche e dei privati.
3. Le disposizioni concernenti interventi subordinati all'acquisizione pubblica di immobili privati o comportanti vincoli di destinazione e di inedificabilità hanno efficacia a tempo determinato della durata di cinque anni.

Art.7 - Possibilità di deroga

1. Ai sensi dell'art.14 del D.P.R.380/2001 e s.m.i., le possibilità di deroga al P.U.C.G. possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. L' autorizzazione è accordata dal Sindaco subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.8 - Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del P.U.C.G. fino alla data di esecutività del P.U.C.G. stesso e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.12 co.4 del D.P.R. 380/2001.

Capo II – Categorie di intervento urbanistico ed edilizio

Art.9 - Categorie di intervento edilizio ed urbanistico

1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche - sono così individuate:
 - Recupero Edilizio: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia;

- Nuova Costruzione: Demolizione e ricostruzione, Ampliamento, Nuova edificazione;
 - Trasformazioni Urbanistiche: Ristrutturazione urbanistica, Nuovo impianto urbanistico.
2. In conformità alla vigente legislazione, gli interventi sono definiti come nei seguenti articoli.

Art.10 - Manutenzione Ordinaria

1. Si definiscono interventi di Manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti in tutti gli edifici esistenti e non richiedono specifico titolo abilitativo eccezion fatta per quanto definito ai co. 3 e 4 del presente articolo.
3. Gli interventi di cui al co.2, qualora inerenti alle parti esterne dei fabbricati in zona A – Centro storico, di cui all'art.37 delle presenti N.T.A., e negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono da considerarsi come opere di restauro e pertanto richiedono specifico titolo abilitativo.
4. Gli interventi di cui al co.3, qualora inerenti alle parti esterne dei fabbricati di rilevanza identitaria, archeologica, storico-architettonica ed ambientale, richiedono specifico titolo abilitativo.

Art.11 - Manutenzione Straordinaria

1. Si definiscono interventi di Manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad

oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

2. Gli interventi sulle strutture non devono costituire alterazione del comportamento statico del fabbricato, della gerarchia degli elementi strutturali, della distribuzione delle sollecitazioni statiche.
3. Gli interventi sugli elementi tecnici e di finitura devono essere realizzati secondo tipi, materiali e colori tradizionali o compatibili con i caratteri dell'edificio e devono essere estesi a tutte le parti (falde di copertura o facciate) che costituiscono il corpo di fabbrica.
4. Ai fini di una maggiore conservazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico, documentario o identitario o negli edifici in cui il P.U.C.G. consente come intervento massimo il Restauro e Risanamento Conservativo (RCC), gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - Per le opere interne strutturali:
 - divieto di utilizzare materiali diversi dagli originali, salvo imperativi tecnici da specificare in sede di progetto.
 - Per le opere esterne:
 - divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari;
 - divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari.

Art.12 - Restauro e Risanamento Conservativo

1. Sono interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RCC), ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., "gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".
2. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I, Parte seconda, del D.Lgs. 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29 co. 4 dello stesso decreto.

3. Non rientrano nel Restauro e Risanamento Conservativo gli interventi che comportano aumento della SUL ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici. L'installazione di detti impianti non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

Art.13 - Ristrutturazione Edilizia

1. Sono interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE), ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria".

Art.14 - Nuova Costruzione

1. Sono interventi di Nuova Costruzione (NC), ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., "quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato";

"e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato".

2. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

- *Demolizione con ricostruzione*, per interventi che consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o diverso per sagoma, nel rispetto di quanto specificato per le singole zone;
- *Ampliamenti* di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di zona; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 20% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione in zona A – Centro storico;

- *Demolizione con trasferimento di volumetria*, per interventi di ristrutturazione edilizia in cui è prevista la demolizione di un fabbricato esistente e nel trasferimento dello stesso, in aderenza ad un altro edificio oppure con formazione di un nuovo edificio, con esclusione di qualsiasi cambio di destinazione d'uso, da realizzare secondo l'art.33 delle presenti N.T.A.;
 - *Nuova Costruzione a seguito di trasferimento di volumetria*, per interventi di nuova edificazione da realizzare con trasferimento di volumetrie secondo l'art.54 delle presenti N.T.A.;
 - *Nuova Costruzione* di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.
3. Gli interventi relativi alla realizzazione di locali tecnici pertinenziali, che comportino la realizzazione di volumi inferiori al 10% del volume dell'edificio principale, non rientrano tra quelli definiti di Nuova Costruzione, ma risultano riconducibili a quelli di Ristrutturazione Edilizia.
 4. Non sono ammessi manufatti temporanei ad uso residenziale, se non nelle zone residenziali, e solo previo rilascio del Permesso di Costruire.
 5. Potrà essere concessa la realizzazione di costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio, anche su terreno demaniale, solo nell'ambito di Regolamenti che dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e previo rilascio di Permesso di Costruire che fisserà anche i termini di durata della concessione, le modalità per il suo eventuale rinnovo ed i materiali e criteri da utilizzare nella costruzione.
 6. I Regolamenti comunali di cui al precedente co.6 dovranno prevedere anche le modalità per la demolizione di costruzioni temporanee esistenti.
 7. È ammessa la realizzazione di manufatti precari quali baracche di cantiere e di servizio, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che fissa anche i termini entro i quali i manufatti stessi dovranno essere eliminati e le relative garanzie.
 8. Per le altre tipologie di intervento rientranti nella Nuova Costruzione (urbanizzazioni, impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo per attività all'aperto) si rinvia alla normativa statale e regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Art.15 - Ristrutturazione Urbanistica

1. Sono interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU), ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. f) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."

2. Salvi i casi in cui le presenti norme dettino specifici parametri per l'edificabilità, gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili nei limiti imposti dalle norme di zona.
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata e prevista la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano previa approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo, il Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.), di cui all'art. 20 delle presenti N.T.A, comprendente la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

Art.16 - Nuovo Impianto Urbanistico

1. Sono interventi di Nuovo Impianto Urbanistico (NIU) l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

Capo III – Modalità e strumenti di attuazione del P.U.C.G.

Art.17 - Modalità di attuazione del P.U.C.G.

1. Il P.U.C.G. è attuato, secondo quanto stabilito dalle presenti N.T.A., secondo le seguenti modalità:
 - Intervento edilizio diretto;
 - Intervento edilizio indiretto.
2. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente P.U.C.G. sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgano sugli strumenti urbanistici comunali.

Art.18 - Intervento Edilizio Diretto (IED)

1. Per Interventi Edilizi Diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali (ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) o regionali in materia di attività edilizia.
2. L'attuazione diretta mediante IED si ha in tutte le componenti del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.O.C., definito all'art.20 delle presenti N.T.A.. Nelle altre componenti l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del P.U.O.C., salvo gli interventi previsti ai sensi dell'art.9 co. 2 del DPR 380/2001.

3. Ove previsto dalla disciplina di P.U.C.G., il titolo abilitativo è accompagnato da atto d'obbligo relativo alle destinazioni d'uso dei suoli e dei manufatti, alla predisposizione dei parcheggi pertinenziali ed alle sistemazioni delle aree di pertinenza.
4. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.
5. I titoli abilitativi quali Permesso di Costruire e, nei casi consentiti, SCIA Alternativa al Permesso di Costruire devono essere rilasciati nell'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel P.U.C.G. e negli strumenti urbanistici attuativi. Nelle zone in cui è prevista dal P.U.C.G. la formazione degli strumenti attuativi, il rilascio di tali titoli abilitativi è subordinato all'approvazione di questi.
6. La realizzazione degli Interventi Edilizi Diretti che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004.

Art.19 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 380/2001, non si applicano le disposizioni di cui all'art.18 delle presenti N.T.A. per:
 - opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34 co. 4 del D.Lgs. 267/2000;
 - opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 383/94 e s.m.i.;
 - opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 207/2010.

Art.20 - Intervento edilizio indiretto

1. Il P.U.C.G., in caso di intervento edilizio indiretto, è attuato mediante strumenti urbanistici attuativi delle previsioni in esso contenuto, definiti *Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.)*, ai sensi degli art. 40-45 della L.R. 38/99.
2. I P.U.O.C. provvedono, nel rispetto delle disposizioni dettate dal P.U.C.G. ed in relazione a specifici e circoscritti ambiti territoriali in esso individuati, a definire una più puntuale disciplina delle trasformazioni ad integrazione di quella contenuta nel P.U.C.G..
3. I P.U.O.C. prevedono, inoltre, i perimetri entro i quali le trasformazioni si attuano previa acquisizione pubblica mediante esproprio o con l'applicazione del comparto edificatorio di cui all'art. 48 della L.R. 38/99.
4. I P.U.O.C. hanno i contenuti e l'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 44 della L.R. 38/99:
 - dei *Piani Particolareggiati* di cui all'art. 13 della L. 1150/42, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti;
 - dei *Piani di Lottizzazione* di iniziativa privata, di cui all'art. 28 della L. 1150/42, convenzionati con il Comune secondo le procedure previste dalle leggi vigenti;
 - dei *Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare*, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed approvati secondo le procedure previste dalla L. 167/62 e s.m.i.;
 - d) dei *Piani per gli Insediamenti Produttivi*, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed approvati secondo le procedure previste di cui all'art. 27 della L. 865/71;
 - e) dei *Piani di Recupero* del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 457/78;
 - f) dei *Programmi di Recupero Urbano* di cui all'art. 11 della L. 493/93;
 - g) dei *Programmi Integrati di Intervento* di cui all'art. 16 della L. 179/92;
 - h) dei *Piani di Utilizzazione Aziendale* di cui all'art.57 della L.R. 38/99;
 - i) di ogni ulteriore piano e programma attuativo del piano urbanistico comunale generale previsto dalla normativa statale o regionale.
5. La formazione dei P.U.O.C. può essere di iniziativa pubblica o privata. Sono in generale di iniziativa pubblica i Piani Particolareggiati, i Programmi Integrati, i Piani di Zona, i Piani per gli Impianti Produttivi, i Programmi di Recupero Urbano. Sono in generale di iniziativa privata i Piani di Lottizzazione, i Piani di Recupero, i Piani di Utilizzazione Aziendale.

6. I P.U.O.C. non possono comportare variante al P.U.C.G.; possono precisare e modificare le indicazioni del P.U.C.G. secondo quanto previsto all'Art.40 della L.R. 38/99 senza comportare variante allo stesso Piano.
7. Nei casi diversi da quelli indicati al precedente co. 6, il comune provvede all'adozione della variante al P.U.C.G. ai sensi dell'art. 34 della L.R. 38/99.
8. I P.U.O.C. possono dettare disposizioni immediatamente precettive e vincolanti per i soggetti pubblici e privati. In relazione a tali disposizioni i P.U.O.C. fissano il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere attuate.

Art.21 - Formazione degli strumenti attuativi

1. I P.U.O.C. sono redatti:
 - a) a cura del comune;
 - b) a cura ed a spese dei proprietari; i proprietari proponenti devono rappresentare, in base all'imponibile catastale, la maggioranza dei 3/4 del valore complessivo degli immobili compresi entro il perimetro del territorio interessato;
 - c) a cura ed a spese delle società di trasformazione urbana di cui all'art. 120 del D. Lgs 267/2000 e s.m.i. – TUEL.
2. I soggetti aventi la titolarità delle aree comprese nei P.U.O.C., devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione urbanistica nella forma dell'art. 28 della L. 1150/42. La convenzione dovrà inoltre prevedere, tra l'altro, la cessione al Comune di tutte le aree interne al P.U.O.C. aventi destinazione pubblica, nonché, le modalità di pagamento del contributo di costruzione indicato dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e dalla L.R 35/77.
3. Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dal P.U.C.G. e dalle leggi vigenti.
4. Negli strumenti attuativi devono essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. 1444/68 e s.m.i. o dal P.U.C.G. se maggiori, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.
5. Lo strumento attuativo deve essere provvisto di una relazione sul fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico in relazione agli insediamenti residenziali, direzionali o produttivi compresi nello strumento medesimo. Il fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e verde pubblico deve essere determinato in base a quanto prescritto dalle presenti norme per le singole zone urbanistiche in conformità al D.M. 1444/68 e s.m.i..
6. Nella elaborazione esecutiva del P.U.O.C. debbono essere rispettati:
 - a) l'estensione del piano all'intera superficie territoriale del comprensorio;
 - b) la percentuale di aree destinate agli standards urbanistici;

- c) la quota di aree destinata alla viabilità principale;
 - d) gli indici di fabbricabilità territoriale prescritti per le singole zone e sottozone, in base ai quali deve calcolarsi il volume massimo complessivamente edificabile;
 - e) l'individuazione e l'ubicazione delle aree destinate a servizi generali per le quali è prevista la cessione al comune;
 - f) tutte le prescrizioni dettate dal P.U.C.G per ogni singola sottozona ricompresa nel P.U.O.C..
7. Qualora il P.U.O.C. includa diverse zone o sottozone valgono in ciascuna le relative Norme. La posizione delle aree riservate all'istruzione deve essere definita dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle aree a servizi in sede di elaborazione del piano particolareggiato o d'intesa con l'Amministrazione Comunale in quello di lottizzazione; pertanto in tale sede andrà puntualizzata la precisa ubicazione delle aree stesse.
8. Le aree destinate agli altri servizi pubblici o edifici di interesse collettivo, verde o sport, parcheggi, saranno del pari definite come forma planimetrica e come ubicazione in fase di progetto urbanistico attuativo rimanendo vincolanti la superficie totale delle aree pubbliche prevista e la loro percentuale rispetto al comprensorio.
9. Nel quadro della pianificazione attuativa, per ogni abitante insediato o da insediare, è comunque prevista, salvo diversa indicazione di sottozona, la dotazione di mq. 24 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie.
10. Tale quantità complessiva va orientativamente ripartita:
- mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
 - mq 15,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. 765/67): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.
11. Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per attrezzature pubbliche suddetti, ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68 e s.m.i. deve essere effettuato attribuendo, ad ogni abitante-vano, un volume pari ad 80 mc, ovvero una Superficie Lorda Abitabile pari a 25 mq.

12. Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art. 5 del citato D.M. 1444/68 e s.m.i..
13. I P.U.O.C. devono essere compilati ed approvati secondo la vigente normativa per le seguenti zone:
- a) per tutta la zona "A" corrispondente al centro storico salvo che venga attuato con piani di recupero, ai sensi della L. 457/78 e s.m.i.;
 - b) per le zone residenziali non siano provviste di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definite all'art.31 delle presenti N.T.A., e quando sia prescritto dagli elaborati di P.U.C.G.;
 - c) per tutte le nuove zone di trasformazione urbanistica;
 - d) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio;
 - e) per tutte le zone produttive;
 - f) per le realizzazioni di attrezzature collettive e di verde pubblico.
14. Negli ambiti interni al territorio urbanizzato per come definito dal presente P.U.C.G., ricompresi all'interno dei perimetri dei P.U.O.C., sono ammissibili comunque:
- le trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
 - le trasformazioni delle unità edilizie di pregio definite ammissibili;
 - le trasformazioni volte a realizzare, od a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - le operazioni di bonifica dei siti inquinati;
 - le opere pubbliche previste nelle aree di trasformazione purché su aree già nella disponibilità comunale ovvero bonariamente cedute al comune, ferma restando la possibilità di procedere,
 - negli altri casi, all'approvazione di opere pubbliche con l'applicazione delle procedure previste dal D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

Art.22 - Programma di Attuazione Urbanistica

1. Ai sensi dell'art.9 della L.R. 72/75, i Comuni dotati di strumento urbanistico sono tenuti ad adottare almeno ogni 3 anni un programma di attuazione urbanistica.
2. Tale programma dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - a) le zone per le quali il Comune intende, nel successivo triennio, predisporre i piani urbanistici attuativi di iniziativa comunale e quelli di iniziativa privata; tali zone potranno essere dimensionate in misura superiore a

- quella derivante dalla media triennale calcolata in base all' incremento del 30% di cui all' art. 4 della L.R. 72/75;
- b) le zone nelle quali il Comune, anche ai sensi dell'art. 10 della L. 765/68, intende rilasciare singole licenze di costruzione;
 - c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle di attrezzature del territorio che il Comune intende realizzare o autorizzare.
3. Il programma di attuazione urbanistica sarà approvato con delibera consiliare e trasmesso alla Regione; esso è vincolante in sede di approvazione regionale di singoli piani attuativi o di opere pubbliche.

Art.23 - Integrazione degli strumenti attuativi

- 1. Indipendentemente dalle previsioni del P.U.C.G. il Sindaco, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e s.m.i., può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di un piano attuativo ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani.
- 2. Il presente procedimento si realizza attraverso la individuazione di un comparto attuativo soggetto ad intervento unitario.

TITOLO II – Disposizioni programmatiche del P.U.C.G.

Capo I – Definizioni, parametri e classificazione degli usi

Art.24 - Definizioni

- 1. *Zona*: parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di P.U.C.G. in scala 1:5.000 e 1:1.000, la cui trasformazione è disciplinata dal P.U.C.G. con parametri e norme di attuazione omogenee.
- 2. *Area/Ambito*: parti del territorio comunale caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e di uso e disciplinate dalle norme delle zone normative cui ricadono.
- 3. *Comparto edificatorio*: area operativa all'interno di Piani Urbanistici Operativi Comunali – P.U.O.C. oggetto di studio unitario.
- 4. *Lotto*: area oggetto di trasformazioni nuove o già avvenute; ad esso si applicano gli indici e i parametri edificatori ed i tipi di intervento previsti dalle presenti norme, anche in rapporto agli edifici esistenti. Per lotto libero si intende una porzione di suolo inedificato, privo di manufatti generatori di

volume, che all'entrata in vigore del presente P.U.C.G. sia ancora dotato della totale potenzialità edificatoria.

5. *Unità immobiliare*: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi coperti e scoperti, dotati di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno del fabbricato cui l'unità immobiliare appartiene.
6. *Sottotetti*: si intendono i volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura che, all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo, non siano stati computati come volumi residenziali (art.2 L.R. 13/2009).

Art.25 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

1. *Superficie territoriale (ST)*: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, la Superficie fondiaria di cui al co.2 del presente articolo, le aree per dotazioni territoriali. Alla Superficie territoriale si applica l'Indice di fabbricabilità territoriale (I_{ft}).
2. *Superficie fondiaria (SF)*: misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La Superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal P.U.C.G.. Alla Superficie fondiaria si applica l'Indice di fabbricabilità fondiaria (I_{ff}).
3. *Superficie coperta (SC)*: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno delle parti edificate fuori terra, compresi cavedi e chiostrine, esclusi le canne fumarie, gli elementi decorativi e tutti gli aggetti e sporti non superiori a ml. 1,5.
4. *Superficie permeabile (SP)*: misura in percentuale la quota di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non impegnata da costruzioni sopra o sotto il suolo, secondo le prescrizioni del P.U.C.G. e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

5. *Unità edilizia*: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.
6. *Unità immobiliare*: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.
7. *Superficie utile lorda (SUL)*: misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:
 - a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;
 - b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
 - c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;
 - d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);
 - e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;
 - f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;
 - g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
 - h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto.

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità

residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq.

8. *Superficie Utile Abitabile (SUA)*: è pari alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi, così come descritto dal D.M. 801/77 e s.m.i..
9. *Capacità insediativa (CI)*: è data dal rapporto tra Superficie utile lorda SUL e la misura di 37,5 mq, ed esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.
10. *Carico urbanistico (CU)*: esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso (CU/b), medio (CU/m), alto (CU/a).
11. *Densità territoriale (Dt)*: è pari al rapporto tra il numero degli abitanti (insediati e da insediare) e la Superficie territoriale ST. Si esprime in ab/Ha.
12. *Densità arborea (DA) e Densità arbustiva (DAR)*: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.
13. *Isolato*: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da diverse destinazioni di P.U.C.G..
14. *Altezza degli edifici (H)*: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, l'altezza va misurata fino a 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno. Nel caso di coperture a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato) e la linea definita dall'estradosso del solaio del terrazzo di copertura. Se la costruzione è "terrazzata" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml 5,00. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali:

serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

15. *Volume (V)*: esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato emergente dalla linea di terra, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa ed al netto degli spazi di cui alle lett. b) e c) del comma 7.
16. *Numero di Piani (N)*: indica il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.
17. *Lunghezza massima delle fronti (LM)*: la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Art.26 - Indici

1. *Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)*: rappresenta la Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq o mc/mq.
2. *Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)*: esprime il rapporto tra il volume edilizio realizzabile e la superficie asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti. Il rapporto è espresso in mc/mq.
3. *Indice di copertura (IC)*: esprime il rapporto percentuale (%) tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile lorda della costruzione stessa.
4. *Indici di utilizzazione territoriale (Ut)*: esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni ettaro di Superficie territoriale ST. Si esprime in mq/ha.
5. *Indici di utilizzazione fondiaria (Uf)*: esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di Superficie fondiaria SF. Si esprime in mq/mq.
6. *Indice di permeabilità (IP)*: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale o fondiaria, come specificato dalle presenti N.T.A..
7. *Indice di piantumazione (Ip)*: indica il numero di piante di alto fusto, con la eventuale specificazione di essenze prescritto per ogni ettaro nelle singole zone,

oppure il numero minimo di piante di alto fusto prescritto in ogni singolo intervento edilizio per mc o per mq di superficie territoriale o fondiaria della singola zona, con la eventuale specificazione dei tipi di essenze da impiantare. (n/Ha, n/mq o n/mc)

Art.27 - Applicazione degli indici urbanistici

1. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione territoriale Iff ed Ut si applicano nei casi in cui il P.U.C.G. si attua attraverso strumento urbanistico attuativo.
2. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria Iff ed Uf si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazioni in zone in cui sia ammesso l'intervento diretto per singola concessione.
3. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria Iff ed Uf specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto. Nei piani di lottizzazione dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'Iff sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti, o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.
4. Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria SF corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

Art.28 - Distanze

1. *Distanza dai confini (DC)*: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto, con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi e dei balconi e sporti di gronda qualora non eccedenti la profondità di m 1,50, ed i confini del lotto. Tale distanza dovrà essere misurata ortogonalmente alla linea di confine.
2. *Distanza degli edifici dalle strade (DS)*: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente. Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di tali documenti, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Tali distanze sono regolate dal D.M. 1444/68

e dal Nuovo Codice della Strada. Non sono da considerarsi ai fini del distacco, balconi purché con profondità massima pari a ml 1,50.

3. *Distanza fuori terra tra fabbricati (DF)*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente

Art.29 - Limiti di distanza tra fabbricati ed allineamenti

1. La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di 10 m. Ai sensi dell'art.9 del D.M. 1444/68 la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e/o tra pareti antistanti non può essere inferiore a 10m.
2. La distanza minima dei fabbricati dalle strade è stabilita dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione, come specificato all'art. 28 co. 2 delle presenti N.T.A..
3. La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m, salvo maggiori distanze prescritte dal P.U.C.G.. Ai fini del calcolo della distanza si considerano fabbricati quelli sporgenti dal piano di riferimento oltre 1,00m a partire dagli eventuali sporti.
4. È ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto, registrato e trascritto.
5. Le distanze sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.
6. Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C.G. è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime al solo scopo di migliorare le prestazioni termiche del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.
7. Ai sensi dell'art.9 co.1 del D.M. 1444/68 sono ammesse deroghe nel caso di Risanamento Conservativo (compresa la ristrutturazione che preveda anche la ricostruzione sulla medesima area di sedime) di edifici compresi in Zona A - Centro Storico, intendendosi con ciò il mantenimento delle distanze esistenti.
8. Gli allineamenti sono quelli sul fronte strada ricompreso fra i due fabbricati entro cui si colloca il nuovo edificio. In assenza di fabbricati entro cui collocare il nuovo edificio o l'ampliamento, l'allineamento è posto a 5,00m dal ciglio stradale. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste per le singole zone.

Art.30 - Standard urbanistici

1. Per la dotazione degli Standard Urbanistici, ovvero di aree a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, il P.U.C.G. applica le disposizioni di cui agli art. 3-6 del D.M. 1444/68 e s.m.i..

Art.31 - Opere di urbanizzazione

1. Per Opere di urbanizzazione si intende il complesso di opere ed impianti necessari a rendere una porzione di territorio cittadino idonea all'uso insediativo previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. Esse si distinguono in *Opere di Urbanizzazione Primaria* e *Opere di Urbanizzazione Secondaria*.
2. Ai sensi dell'art.4 co.1 della L. 847/64 e s.m.i., si definiscono Opere di Urbanizzazione Primaria:
 - strade residenziali;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - fognature;
 - rete idrica;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato.
3. Ai sensi dell'art.4 co.1 della L. 847/64 e s.m.i., si definiscono Opere di Urbanizzazione Secondaria:
 - asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali;
 - chiese ed altri edifici religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
 - aree verdi.
4. Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le

aree o strutture per il trasporto urbano, il cimitero e gli impianti di depurazione a livello comunale.

Art.32 - Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Per *Destinazione d'uso* di un fabbricato si intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse per un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.
2. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.
3. Tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono rispettare ed indicare le destinazioni d'uso prescritte dalle presenti N.T.A. e dagli elaborati di P.U.C.G.. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente P.U.C.G..
4. Sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un'area o un edificio, mentre sono complementari, accessorie o compatibili le funzioni che integrano la destinazione d'uso principale e che non superano il 25% della SUL dell'Unità Immobiliare.
5. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti N.T.A. sono articolate nelle seguenti funzioni: residenziali, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali.
6. Sulla base delle funzioni di cui al precedente co. 5 e del Carico urbanistico (CU), di cui all'art. 25, co. 10, le principali destinazioni d'uso sono così classificate:
 - *Residenziali*: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b);
 - *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
 - *Servizi*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m); attrezzature

collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);

- *Turistico-ricettive*: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);
 - *Produttive*: artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m);
 - *Agricole*: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b);
 - *Parcheggi non pertinenti*: autorimesse e autosilo - (CU/nulla).
7. Le destinazioni d'uso di cui al co.6 sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle Norme delle diverse zone del P.U.C.G..
8. Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del co. 6, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico. Con separato provvedimento, ovvero in sede di definizione dei Piani attuativi, il Comune può ulteriormente distinguere e specificare le destinazioni d'uso di cui al comma 1 e il relativo carico urbanistico, ferma restando la classificazione per funzioni.
9. L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso, ai sensi delle presenti norme, se i nuovi usi non eccedono, nel complesso e con successive modificazioni, sia il 25% della SUL dell'unità immobiliare sia i 250 mq di SUL, se non appartengono ad una più alta categoria di carico urbanistico, se non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, se non comportano frazionamento catastale.
10. Sono ovunque consentite, nell'intero Sistema insediativo, le destinazioni d'uso "servizi alle persone" e "studi d'artista"; sono comunque vietate, nei Tessuti residenziali del Sistema insediativo, le attività produttive insalubri o moleste, di cui agli art. 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, se non nei casi e alle condizioni espressamente previste dal Regolamento igienico-sanitario; le "abitazioni collettive", se con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti, possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di componente, e poste a carico della quota di funzioni non abitative; per la realizzazione di insediamenti commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, di rilevante dimensione, il Comune può adottare linee-guida per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.

Art.33 - Disciplina del cambio di destinazione d'uso

1. È considerato cambio della destinazione d'uso la variazione della funzione originaria dell'immobile o di una singola unità immobiliare al fine di adibirlo, in via permanente, ad una funzione diversa, ossia dall'una all'altra delle destinazioni principali di cui al precedente art.32 co.6.
2. L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso, ai sensi delle presenti norme, se i nuovi usi non eccedono, nel complesso e con successive modificazioni, sia il 25% della SUL dell'unità immobiliare sia i 250 mq di SUL, se non appartengono ad una più alta categoria di carico urbanistico, se non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, se non comportano frazionamento catastale.
3. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:
 - la destinazione finale deve essere tra quelle consentite dal P.U.C.G. nei singoli tessuti o nelle specifiche aree di trasformazione;
 - le caratteristiche dimensionali dell'intervento edilizio da effettuare non eccedano quelle previste nei singoli tessuti o nelle specifiche aree di trasformazione;
 - nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, le trasformazioni edilizie siano compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati;
 - gli standard urbanistici minimi richiesti dalla destinazione finale siano soddisfatti.
4. In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10 co.2 del D.P.R. n. 380/2001, si stabilisce che il cambiamento di destinazione d'uso:
 - è soggetto a CIL se non comporta opere e non richiede modifiche alla dotazione di parcheggi;
 - è soggetto a SCIA se non comporta opere ma richiede modifiche alla dotazione di parcheggi;
 - è soggetto a SCIA o Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al PdC, a seconda delle categorie di intervento, se comporta opere e non richiede modifiche alla dotazione di parcheggi;
 - è soggetto a PdC o SCIA in alternativa al PdC, se comporta opere e richiede una più elevata dotazione di parcheggi.
5. Una volta acquisito il titolo abilitativo, il cambio di destinazione d'uso deve essere obbligatoriamente comunicato all'Ufficio del Catasto.

Art.34 - Dotazioni di parcheggi

1. Oltre agli standard previsti dal D.M. 1444/68 e s.m.i. da rispettare nell'ambito generale del P.U.C.G., per ciascuna tipologia di costruzione, sono richieste le seguenti superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali:
 - attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in esercizi di vicinato: 50 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;
 - attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in medie strutture di vendita: 100 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 50 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
 - attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in grandi strutture di vendita: 200 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 100 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
 - attività ricettive; attività di ristorazione; attività direzionali limitate a banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico: 40 mq ogni 100 mq di SUL;
 - pubblica amministrazione; attività culturali; attività religiose; attività sociali e ricreative; istruzione di base; istruzione superiore; attività assistenziali, sanitarie e ospedaliere; attività sportive: 50 mq ogni 100 mq di SUL;
 - attività sportive all'aperto (limitate a campi da gioco scoperti): 5 mq ogni 100 mq di superficie dei campi da gioco.
2. Qualora, applicando i rapporti di cui al co. 1, si ottengano superfici tali da configurare frazioni dell'unità minima suddetta, le dotazioni da garantire vanno arrotondate all'unità minima superiore.
3. I posti auto non possono avere dimensioni inferiori a quelle previste dal Nuovo Codice della Strada. In riferimento alla dotazione di posti auto per disabili, si veda quanto previsto dal D.M. 236/89 e s.m.i..
4. Nel caso di residenze di nuova costruzione attuate con intervento edilizio diretto, deve essere previsto almeno un posto auto per alloggio.
5. Nei casi di ampliamento dei fabbricati esistenti, la dotazione dei parcheggi deve essere integrata per la parte di superficie in ampliamento. Negli ampliamenti e nei cambiamenti di destinazione d'uso le dotazioni minime di cui ai precedenti commi devono essere applicate ogni volta che le dotazioni minime richieste per la destinazione "finale" siano superiori a quelle

relative alla funzione in atto e sempre nel caso di cambio di destinazione d'uso in residenza.

6. Nel caso di costruzioni aventi destinazioni di uso mista, le zone adibite a parcheggio dovranno essere calcolate separatamente per le diverse destinazioni, nel rispetto dei relativi parametri.

Capo II – Norme relative alle zone omogenee

Art.35 - Individuazione delle zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone e sottozone omogenee, come risulta dalle tavole di P.U.C.G., secondo la seguente classificazione:
 - Zona A: Centro Storico.
 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale:
 - Sottozona B₁ – Saturazione
 - Sottozona B₂ – Completamento
 - Zone residenziali di espansione C.
 - Zone per insediamenti produttivi D.
 - Zone destinate all'uso agricolo E:
 - Sottozona E₁ – Agricola Normale;
 - Sottozona E₂ – Agricola Vincolata.
 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale F:
 - Sottozona F: Servizi;
 - Sottozona F_{sc}: Servizi scolastici;
 - Sottozona F_p: Parcheggi.
 - Zone a verde pubblico G.
 - Zone a verde privato I.

Art.36 - Zone Residenziali

1. Il presente articolo si applica alle zone A, B e C regolate dai successivi articoli 37, 38 e 39.
2. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate, quali commercio al minuto e le relative attività direzionali; le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono le seguenti:
 - costruzioni o impianti destinati all'attività turistica (residenze turistiche, alberghi, pensioni, ecc.);

- costruzioni o impianti commerciali ed esercizi aperti al pubblico (bar, ristoranti, negozi, botteghe per attività artigianali non moleste, ecc.);
 - costruzioni o impianti (uffici pubblici o privati, studi professionali, attività amministrative di servizio, banche, ecc.);
 - costruzioni o impianti destinati ad attività culturali, ricreative e religiose;
 - depositi, magazzini, autorimesse ecc..
3. Sono ammesse esclusivamente nelle zone B e C stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a sei volte la superficie utile alla officina purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db.
 4. Nelle zone residenziali A, B e C sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme con superfici superiore a mq. 200 ed istituti di pena, industrie, mattatoi od impianti di macellazione, stalle, scuderie, 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.
 5. Per le nuove costruzioni o attività di carattere commerciale e direzionale ammessi nelle zone residenziali, il permesso di costruire è condizionato alla verifica del rispetto dell'art. 5 punto 2 del D.M.1444/68 e s.m.i..
 6. 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 B e C, è comunque contenuto nel limite del 20% dell'intera superficie utile.
 7. 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.37 - Zona A: Centro storico

1. Il presente P.U.C.G. individua le zone di interesse storico e paesaggistico che comprendono le zone A, di cui all'art. 2 del D.M.1444/68 e s.m.i., e comunque quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Il presente articolo detta le norme di carattere urbanistico-edilizio volte a preservare l'aspetto tipico del Centro Storico considerato nel contesto ambientale di cui è parte integrante.
3. Per il perseguimento dei fini di cui al comma precedente e salvo i casi previsti al comma seguente, ogni intervento in zona A è subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo di cui all'art.20 delle presenti N.T.A..
4. In assenza di piano urbanistico attuativo nella zona A sono comunque sempre consentiti:
 - gli interventi di Manutenzione Ordinaria, così come definiti all'art. 10 delle presenti N.T.A.. Detti interventi potranno essere eseguiti con le procedure di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., salvo norme più restrittive previste nel Regolamento Edilizio.
 - gli interventi di Manutenzione Straordinaria così come definiti all'art. 11 delle presenti N.T.A.. Detti interventi potranno essere eseguiti con le procedure previste all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
 - i seguenti interventi di Restauro e Risanamento Conservativo:
 - Conservazione delle facciate esterne ed interne e la loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originarie ritrovate;
 - Conservazione dell'intero apparato decorativo sia esterno sia interno (lesene, cornicioni, finestre, portali, marciapiedi, ecc.) nei materiali e nei sistemi costruttivi originali;
 - Conservazione della conformazione e della pendenza dei tetti;
 - Conservazione delle scale e dei collegamenti orizzontali caratterizzanti la tipologia del sito e dell'edificio;
 - La ricostruzione o completamento di quelle piccole parti dell'edificio danneggiate o mancanti che siano chiaramente deducibili per forma, posizione e dimensione dalla relazione storica.
5. Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A, sono:
 - residenziale;
 - servizi pubblici, amministrativi;
 - attrezzature private di uso pubblico, pubblici esercizi, ricettività turistica;
 - servizi commerciali di vicinato;
 - verde pubblico, verde privato;
 - parcheggi.

In particolare sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, con esclusione di supermercati e grandi magazzini; sono inoltre ammesse sedi di istituti professionali, sale per spettacoli teatrali e cinematografici, ristoranti, agenzie

turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli e di attività culturali. Sono consentite le botteghe artigianali di servizio alle residenze e non moleste, non superiori a 150 mq di SUL complessiva. Non sono ammessi ospedali, insediamenti militari, industrie ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici.

6. I piani urbanistici attuativi potranno prevedere l'esclusione e/o la limitazione di alcune delle tipologie di destinazioni d'uso sopra definite.
7. In assenza di piano attuativo non è consentito il cambio della destinazione d'uso esistente, ad eccezione di quelle destinazioni che risultano incompatibili con le mutate condizioni di vita, come ad esempio: ricoveri animali, magazzini, ecc. che potranno essere riutilizzate con destinazioni comunque compatibili ad esclusione di quelle residenziali.
8. Salvo che per i casi previsti dal precedente co.4, ogni altro intervento in zona A è subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo: piano particolareggiato o piano di recupero di cui alla L. 457/78 e s.m.i.. Ai piani attuativi della zona A, devono essere allegati i rilievi dello stato di fatto con la individuazione delle stratificazioni storiche e delle alterazioni delle strutture organiche. Detti piani attuativi devono inoltre prevedere la eventuale utilizzazione delle aree libere, oppure occupate da manufatti privi di valore storico e ambientale.
9. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di medio e alto fusto esistenti; ovunque sia confacente, dovranno esserne poste a dimora di nuove.
10. I piani attuativi devono contenere un progetto specifico per la sistemazione degli spazi urbani che contenga, quanto meno:
 - la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
 - la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
 - la ubicazione e tipologia degli arredi minori;
 - le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate;
 - la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
 - le prescrizioni relative agli eventuali impianti di metanizzazione ed agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvo i casi di impossibilità accertata, da parte degli enti competenti, di reperire soluzioni alternative;

- la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;
 - l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 2 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
 - la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.
11. Nei piani attuativi dovranno, inoltre essere reperite aree libere per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature della zona anche in ordine al soddisfacimento del D.M. 1444/68 e s.m.i..
 12. Gli interventi relativi agli spazi pubblici devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti del Centro Storico e dei suoi elementi fondativi: piazze e strade, fontanili e fontane. Gli interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.
 13. Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità dell'edificio, nonché il miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico che il P.U.C.G. intende conservare e tramandare. Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggianti tale spazio, ivi compresi androni, coperture, aperture (dimensione, scansione), elementi decorativi e di finitura della facciata.
 14. Nei progetti relativi agli interventi che interessano i fabbricati del Centro Storico devono essere indicati la consistenza ed i caratteri delle strutture originarie, il trattamento, il colore ed il tipo dei materiali da impiegare, con particolare riferimento ai prospetti e alle coperture.
 15. Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le limitazioni agli interventi consentiti si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche originarie. Per le parti che invece risultano compromesse o di recente realizzazione, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti tutti gli interventi, a condizione che concorrano a ripristinare l'impianto storico ed i caratteri originari dell'edificio.
 16. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente ad esso, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.
 17. La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è sempre consentita, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

18. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono comprendere anche opere di miglioramento strutturale ai sensi delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni in zona sismica.
19. È vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.
20. L'Amministrazione, in caso di accertata e comprovata assenza o impossibilità di individuazione dei legittimi proprietari, potrà acquisire al proprio patrimonio immobiliare indisponibile, le aree abbandonate e i fabbricati dismessi del Centro. Tale procedura di acquisizione dovrà essere resa pubblica secondo le modalità previste dalle vigenti normative circa la pubblicizzazione degli atti in materia urbanistica.
21. Al fine di promuovere l'attivazione di servizi ricettivi di tipo diffuso o per bed & breakfast nel Centro Storico, l'Amministrazione con specifica delibera di Consiglio Comunale, può individuare incentivi finanziari e fiscali definendo inoltre incentivi urbanistici per la eventuale monetizzazione delle superfici a parcheggio mancanti.

Art.38 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale B

1. Sono definite zone territoriali B le aree edificate con prevalente destinazione residenziale e i lotti liberi tra queste interclusi corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.
2. Le zone B sono parti di territorio totalmente o parzialmente edificate per i quali il P.U.C.G. prevede la conservazione, il recupero, e l'edificazione a completamento dei lotti liberi laddove esistenti.
3. In questa zona il P.U.C.G. si attua per intervento edilizio diretto, previo rilascio del titolo autorizzativo prescritto dalle leggi vigenti per ciascuna tipologia degli interventi ammissibili.
4. All'interno delle zone B, indipendentemente dai distacchi minimi stradali assoluti prescritti, le nuove costruzioni e le eventuali sostituzioni edilizie possono rispettare, qualora si tratti di lotti interclusi, gli allineamenti già definiti dagli edifici preesistenti che appartengono allo stesso isolato.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da abitativo a commerciale per superficie utile maggiore di 100 mq dovranno essere garantite le aree a parcheggio idonee a garantire una quantità minima di mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda destinata ad attività commerciale.
6. Le zone B, in relazione allo stato di fatto ed all'indice di fabbricabilità fondiaria medio dedotto dal costruito prima dell'adozione del P.U.C.G., si suddividono in 2 sottozone individuate negli elaborati grafici del piano con l'apposita simbologia:
 - Sottozone B₁ – Saturazione;
 - Sottozone B₂ – Completamento.

7. *Sottozona B1 – Saturazione*: Le sottozone B1 individuano le aree residenziali attualmente occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva già supera in cubatura la capacità insediativa massima ammessa dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del presente P.U.C.G.. Nell'ambito di tali zone il piano si attua per intervento diretto per il mantenimento, l'adeguamento e il completamento degli insediamenti residenziali esistenti, su di una superficie minima di intervento pari alla dimensione del lotto al momento dell'adozione del P.U.C.G., applicando i seguenti parametri ed indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2mc/mq;
- Indice di copertura (IC): 20%;
- Altezza massima (H): 10,50 ml;
- Numero di piani (N): 3;
- Distanza minima dalle costruzioni contigue: 10,00 ml;
- Distanza minima dai confini in relazione all'altezza: 5,00 ml.

In tali sottozone sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Tutti gli interventi consentiti dovranno essere attuati con la conservazione dei volumi e delle superfici esistenti, ad eccezione della creazione di nuove volumetrie funzionali al miglioramento igienico e statico dell'esistente, purché contenute entro il 5% del volume di ciascun edificio, a condizione che non venga ridotta la distanza tra fronti di edifici, se prospicienti sulla stessa strada, non venga a mancare la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, così come stabilita nel D.M. 1444/68, e s.m.i. e che l'altezza massima non superi la media delle altezze dei fabbricati contigui ed in generale la misura di ml. 10,50.

8. *Sottozona B2 – Completamento*: Le sottozone B2 individuano le aree residenziali parzialmente edificate, attualmente occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva è inferiore per cubatura alla capacità insediativa ammessa dallo strumento urbanistico vigente all'atto di adozione del presente P.U.C.G. nonché i lotti liberi interclusi nei quali sono consentiti interventi di completamento.

In tali sottozone sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, laddove possibile, nuova costruzione. Nell'ambito di tali sottozone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri ed indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 1,5 mc/mq;
- Indice di copertura (IC): 20%;
- Altezza massima (H): 7,50 ml;
- Numero di piani (N): 2;

- Distanza minima dalle costruzioni contigue: 10,00 ml;
- Distanza minima dai confini in relazione all'altezza: 5,00 ml.

Gli indici ed i parametri sopra menzionati si applicano sia nel caso di nuova costruzione che nei casi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione.

Art.39 - Zone residenziali di espansione C

1. Le zone C riguardano le aree destinate all'espansione residenziale; in talone il P.U.C.G. si attua attraverso apposito strumento urbanistico attuativo (Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione) di iniziativa pubblica o privata esteso alla superficie di intervento. Non potranno essere consentiti singoli interventi edilizi prima della formazione dei predetti piani attuativi.
2. Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione urbanistica, nella quale dovrà essere prevista la cessione al Comune delle aree pubbliche, comprensive degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 e s.m.i., nonché la realizzazione, a cura e spese dei proprietari dei terreni interessati dallo strumento esecutivo, delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione. La convenzione urbanistica dovrà altresì prevedere l'obbligo della cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree destinate a standard per l'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 18 della L.R. 21/2009 e s.m.i., nella misura minima del 20% delle aree fondiarie edificabili.
3. Nelle zone C sono previste essenzialmente le destinazioni d'uso indicate nel precedente art.36 delle presenti N.T.A..
4. Nella realizzazione degli strumenti attuativi delle zone C, sia di iniziativa pubblica, sia privata, dovranno essere previste aree per attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68 e s.m.i., in ragione della misura minima di 24 mq per ogni abitante insediato o da insediare, calcolato assumendo il parametro convenzionale di mc 80 per abitante.
5. I piani attuativi dovranno essere opportunamente garantiti da adeguata viabilità pubblica sia di servizio sia di raccordo alla viabilità di collegamento urbano. La superficie da destinare alla viabilità pubblica non dovrà in ogni caso risultare inferiore al 10% della superficie territoriale del Piano.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati applicando i seguenti parametri ed indici:

- Superficie minima di intervento: 600 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 0,75 mc/mq;
- Indice di copertura (IC): 40%;
- Altezza massima (H): 7,50 ml;
- Numero di piani (N): 2;

- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 ml;
- Distanza minima dai confini in relazione all'altezza: 5,00 ml;
- Distanza minima dal ciglio stradale: come previsto dal Nuovo Codice della Strada.

Art.40 - Zone per insediamenti produttivi D

1. Le zone D sono destinate ad attrezzature ed impianti per le attività artigianali e industriali. È consentita inoltre l'installazione di magazzini, depositi, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, al servizio degli addetti all'industria, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura massima di mq. 100 totali lordi, per unità minima di intervento (lotto).
2. Gli edifici possono sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq. 2000, salvo quanto disposto in materia dagli strumenti attuativi.
3. Le zone D si attuano mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. L'indice di fabbricabilità territoriale Ift per la zona D è pari a 0,50 mq/mq e con una superficie coperta SC non superiore al 40% della superficie del lotto fondiario.
4. Gli edifici devono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza del fronte del fabbricato verso il confine, e, comunque, non inferiore a m. 6.00. Tra gli edifici del medesimo complesso industriale, salvo che non abbiano finestrate, deve essere osservato un distacco pari almeno all'altezza dell'edificio più alto.
5. Le recinzioni su fronte stradale devono risultare distaccate di almeno mt. 10.00 dal piano stradale salvo che non sia diversamente stabilito in sede di strumento attuativo e devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.
6. L'altezza massima assoluta dei fabbricati non può superare m. 12,00 salvo che nella fascia di 150 m per parte della strada provinciale dove l'altezza non dovrà superare m. 7,50. Non vengono considerate ai fini della misurazione dell'altezza degli edifici le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.
7. Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi del personale addetto. Sarà possibile realizzare al massimo 15% di superficie di ogni singolo lotto destinata a parcheggio per autovetture ed il 5% di superficie di ogni singolo lotto destinata a parcheggio per autotreni.
8. Nella realizzazione degli impianti produttivi dovranno essere adottate le misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici del suolo e delle acque.

Dovranno essere inoltre garantite condizioni di salubrità negli ambienti di lavoro. Pertanto lo strumento urbanistico attuativo fisserà:

- gli adempimenti cui sarà sottoposto il rilascio della concessione, per la prevenzione degli inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque;
- le forme di controllo dell'Amministrazione comunale sugli impianti nuovi e quelli in esercizio;
- i termini per la sospensione o la revoca della licenza di esercizio o di agibilità in caso di mancato adeguamento degli impianti alle prescrizioni che l'Amministrazione darà a seguito dei controlli effettuati.

9. In tale zona sono vietati insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura, non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall' Ufficio sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Art.41 - Zone destinate all'uso agricolo E

1. Le zone E identificano le parti di territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali, zootecniche o ad esse connesse e, laddove sussistono le condizioni prescritte da specifiche leggi regionali, alle attività agrituristiche.
2. Le zone E si suddividono in 2 sottozone:
 - Sottozona E₁ – Agricola Normale;
 - Sottozona E₂ – Agricola Vincolata.La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione.
3. Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.U.C.G.. Fino all'approvazione dei piani territoriali dei parchi, in tali aree si applicano le disposizioni definite dal presente P.U.C.G., con le limitazioni imposte dalle normative di salvaguardia vigenti.
4. Nella zona E sono pertanto vietati:
 - le attività comportanti una trasformazione nell'uso del suolo diversa dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti nonché dalle attività connesse e compatibili;
 - ogni lottizzazione a scopo edilizio;

- l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo o che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico approvato.

Sono fatte salve, relativamente ai divieti suindicati, le disposizioni di cui alle L.R. 36/97 e 24/98 e s.m.i..

5. Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:
 - a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco;
 - c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti;
 - d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti, ove strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.
6. Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione:
 - a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione;
 - b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali.
7. Sono altresì consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia. Gli interventi di RE sono da intendersi senza comportare la realizzazione di edifici residenziali o aggiunte di unità abitative. Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere effettuati interessando il sedime degli edifici preesistenti. L'ampliamento eventualmente connesso a ristrutturazione edilizia è ammissibile una sola volta nel periodo vigente di questo P.U.G.C. alle condizioni seguenti:
 - ampliamento di superficie lorda di pavimento non superiore al 10% delle sole superfici residenziali per motivi esclusivamente di adeguamento igienico - sanitario;
 - altezza massima (H): 7,50 ml;
 - distanza dai confini non inferiore ai 5,00 ml;
 - distanza dalle strade non inferiore a ml. 10,00 ml;
 - divieto di realizzare edifici residenziali e/o unità residenziali aggiuntive.

8. Nella zona E non è ammessa la realizzazione di impianti eolici di qualsiasi natura.
9. Sono ammesse nuove costruzioni destinate ad annessi rustici, allevamenti zootecnici e anche a uso residenziale secondo il disposto di cui all'art. 55 della L.R. 38/99.
10. L'edificazione ad uso abitativo, in particolare, è consentita su lotti di terreno di superficie non inferiore a quella dell'unità aziendale minima stabilita dal P.U.C.G. in mq. 10.000. Alla formazione della misura del lotto minimo possono concorrere più aree contigue con destinazione agricola appartenenti allo stesso proprietario anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Tali superfici contigue vanno asservite, con apposito atto d'obbligo, alla costruzione da realizzare.
11. Le trasformazioni, definite ai sensi del presente articolo, sono subordinate alla presentazione di apposito piano ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione dell'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola.
12. In assenza di tale piano è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione delle opere destinate al consolidamento ed alla bonifica di tali terreni, le sistemazioni idrauliche, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture anche se abbisognino di intelaiature stabilmente infisse al suolo.
13. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è subordinato, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 38/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
14. Ogni nuovo manufatto deve essere schermato con essenze arboree o arbustive coerenti con il contesto.
15. Gli interventi dovranno essere condotti in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature e in caso di movimenti di terra, con modalità idonee a ripristinare il manto vegetale.
16. *Sottozona E₁ – Agricola Normale:* La sottozona E₁ individua le aree destinate, ancorché attualmente non utilizzate, alla produzione agricola, zootecnica ed alle attività connesse. Nel rispetto delle disposizioni relative alla zona E, gli indici per la sottozona E₁ sono i seguenti:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 0,03 mc/mq;
 - Altezza massima (H): 7,5 ml;

- Numero di piani (N): 2;
- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 ml;
- Distanza minima dai confini in relazione all'altezza: 10,00 ml;
- Distanza minima dal ciglio stradale: come previsto dal Nuovo Codice della Strada.

17. *Sottozona E₂ – Agricola Vincolata*: La sottozona E₂ individua le aree naturali da salvaguardare sotto il profilo paesaggistico, naturalistico, morfologico o idrogeologico. In detta sottozona:

- Le opere di potenziamento e/o trasformazione colturale nonché tutti gli interventi funzionali all'utilizzazione agricola devono essere condotti nel rispetto delle qualità paesistiche dei siti. A tal fine, devono essere in ogni caso salvaguardate le alberature nonché le colture arboree e pregiate (olivo, vite, ecc.) le quali possono essere abbattute solo in caso di assoluta necessità.
- E', inoltre, proibita la rimozione di confini e delimitazioni realizzati con cespugliati e alberature di qualsiasi tipo e specie, terrazzamenti, canali, manufatti in legno eseguiti con tecniche tali da contribuire alla definizione dell'attuale immagine paesistica.
- Ogni intervento sulle abitazioni esistenti e sui fabbricati di servizio esistenti è subordinato al rispetto delle disposizioni relative alla zona E.
- Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ad eccezione degli annessi agricoli utilizzati esclusivamente ad allevamenti.

Gli interventi di nuova costruzione, in funzione delle esigenze di conduzione dei fondi dimostrate attraverso il piano di utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, possono riguardare esclusivamente annessi agricoli da adibire ad allevamenti, e, salvo quanto più restrittivamente disposto dalle norme del P.T.P.R. e nel rispetto delle disposizioni relative alla zona E ed alla sottozona E₁, dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 0,01 mc/mq fino ad un massimo di 900 mc;
- Altezza massima (H): 3,5 ml;
- Utilizzo di materiali tradizionali per le finiture esterne (muratura in pietra e legno);
- Copertura con rivestimento in coppi.

Sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino e realizzazione di recinzioni, esclusivamente come muretti a secco in pietra a faccia vista, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano o sussistano tracce della loro preesistenza.

Non sono consentiti movimenti di terra quali sbancamenti riporti e simili che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio.

Nelle zone coperte da boschi sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati al recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) di edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici e per la costruzione di abbeveratoi. Attraverso le modalità previste ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, potranno essere consentiti i ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli depositi per attrezzi, nonché attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

È fatto divieto di eseguire opere di urbanizzazione che non siano strettamente funzionali per l'attività agricola e per le opere edilizie consentite.

Art.42 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale F

1. Le zone F identificano le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ai sensi del D.M. 1444/68 e s.m.i..
2. Le zone F si suddividono in 4 sottozone individuate negli elaborati grafici del piano con l'apposita simbologia:
 - Sottozona F_{IC} – Attrezzature di interesse comune;
 - Sottozona F_{SC} – Attrezzature per l'istruzione;
 - Sottozona F_{SP} – Attrezzature ed impianti sportivi;
 - Sottozona P – Parcheggi.

La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse funzioni da realizzare all'interno delle aree individuate, come descritto nei co. 8-11 del presente articolo.

3. Il cambiamento di un servizio o attrezzatura pubblica con un altro è consentito previa Deliberazione di Giunta Comunale con cui sia dimostrata una equilibrata distribuzione delle diverse tipologie di servizi e attrezzature pubbliche.
4. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a attrezzature ed impianti di interesse generale in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.
5. Gli interventi sulle aree destinate a attrezzature ed impianti di interesse generale sono riservati in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. La procedura di acquisizione delle aree

destinate all'allocazione di tali funzioni consiste nell'esproprio, ovvero nelle altre procedure ablativo previste dalla vigente legislazione. Nel caso di interventi da realizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale la relativa procedura di approvazione e attuazione avviene mediante approvazione, da parte dell'organo competente, di specifico atto deliberativo; la relativa esecuzione è svolta dalla medesima Amministrazione Comunale, previo esperimento delle procedure di selezione del soggetto appaltatore previste dalla legislazione vigente.

6. È ammesso l'intervento da parte di privati su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste. È ammesso l'intervento diretto dei privati per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa specifica convenzione e apposito atto di asservimento regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, che assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
7. Nei casi descritti al co. 5 del presente articolo, gli interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse generale dovranno essere subordinati alla presentazione da parte dei proponenti di un progetto definitivo redatto in conformità alle presenti N.T.A. ed ai sensi dell'art.23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

In sede di progettazione e realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse generale devono essere rispettate le norme in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche.

8. *Sottozona F_{IC}* – Attrezzature di interesse comune: La sottozona F_{IC} individua le aree ed i fabbricati destinati a servizi amministrativi e culturali, musei e biblioteche, teatri, centri sociali e di quartiere, ricreativi, religiosi, assistenziali, sanitari e di cura, per l'ordine pubblico e la sicurezza. Salvo diverse disposizioni legislative sovraordinate, per la sottozona si applicano le seguenti prescrizioni:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (I_{ff}): 2,00 mc/mq;
 - Indice di copertura (IC): 60%
 - Altezza massima (H): 10,5 ml;
 - Numero di piani (N): 3;
 - Distanza minima tra fabbricati: 10,00 ml;
 - Distanza minima dai confini in relazione all'altezza: 5,00 ml;
 - Distanza minima dal ciglio stradale: come previsto dal Nuovo Codice della Strada;

- Indice di piantumazione (Ip): 50/ha.

È prevista una deroga per l'altezza massima nel caso di edificazione di torri (campanarie, civiche, ecc.).

9. *Sottozona F_{SC} – Attrezzature per l'istruzione*: La sottozona F_{SC} individua aree e fabbricati destinati ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. Salvo diverse disposizioni legislative sovraordinate, per la sottozona si applicano le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2,00 mc/mq;
- Indice di copertura (IC): 60%
- Altezza massima (H): 10,5 ml;
- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 ml;
- Distanza minima dai confini in relazione all'altezza: 5,00 ml;
- Distanza minima dal ciglio stradale: come previsto dal Nuovo Codice della Strada;
- Indice di piantumazione (Ip): 50/ha.

Le volumetrie, fermo il rispetto degli edifici circostanti, saranno disposte in modo da garantire la creazione di ampi spazi liberi attrezzati a giardino.

10. *Sottozona F_{SP} – Attrezzature ed impianti sportivi*: La sottozona F_{SP} individua le aree attrezzate per lo sport al coperto e/o allo scoperto. Per tale sottozona si applicano le seguenti prescrizioni:

- Per Attività Sportive allo scoperto:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 0,20 mc/mq;
 - Indice di piantumazione (Ip): 50/ha.
- Per Attività Sportive al coperto:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2,00 mc/mq;
 - Indice di copertura (IC): 40%
 - Altezza massima (H): 10,5 ml;
 - Distanza minima tra fabbricati: 15,00 ml;
 - Distanza minima dai confini in relazione all'altezza: 15,00 ml;
 - Distanza minima dal ciglio stradale: 15 ml;
 - Indice di piantumazione (Ip): 50/ha.

11. *Sottozona P – Parcheggi*: La sottozona P individua le aree per parcheggi pubblici di superficie e fabbricati multipiano, fuori terra o interrati ad uso pubblico, in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 34 delle presenti N.T.A.. Le aree di parcheggio pubblico, realizzate ai sensi dell'art. 3 punto d) del D.M. 1444/68, ed ogni trasformazione della destinazione d'uso

implica, pertanto, l'adeguamento degli standards alle vigenti norme di legge. In tale sottozona è vietata qualsiasi edificazione. Per la sottozona P dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Livelli fuori terra: 2;
- Livelli entro terra: 1;
- Altezza utile minima: secondo le prescrizioni del D.M. 01/02/1986 e s.m.i. "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
- Indice di piantumazione (Ip) per parcheggi a raso: n.1 pianta ad alto fusto ogni n.5 posti auto

Nei Parcheggi Pubblici interrati o a raso, può essere consentita la realizzazione di manufatti funzionali alla gestione del parcheggio stesso, di superficie utile netta non superiore a 25 mq ed altezza massima non superiore a 4,00 m.

Art.43 - Zone a verde pubblico G

1. Le aree con tale destinazione sono destinate a verde con alberature poste a dimora in misura adeguata alla fruizione pubblica delle stesse aree in base a specifici progetti di sistemazione.
2. Le aree a verde pubblico possono essere attrezzate:
 - per la pratica sportiva all'aperto;
 - per i giochi dell'infanzia con attrezzature adeguate;
 - per spazio libero a verde con alberature in numero adeguato e possibilmente concentrate in modo da consentire un verde alternativo alla sistemazione a prato.
3. Nelle zone destinate a verde pubblico, l'Amministrazione comunale può autorizzare la costruzione, in posizione adeguata ed in numero limitato alle effettive esigenze, di manufatti che integrano la destinazione della zona e cioè di attrezzature per il gioco dei bambini, di servizi igienici, di chioschi per ristoro e vendita di generi correlati all'uso per il tempo libero dello spazio pubblico.
4. Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde eventualmente esistente, delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.
5. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:
 - a) Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,02 mq/mq; per gli impianti sportivi coperti e scoperti = 0,20 mq/mq per campo di calcio = 0,30 mq/mq;

- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10mq/100mc; parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq/100 mq di ST;
- c) H (altezza massima) = 3,50 ml. per le costruzioni in genere e mt.10,00 per gli impianti sportivi.

Art.44 - Zone a verde privato I

1. Si tratta di zone per le quali l'utilizzo degli indici fondiari specifici dell'area è stato completato o di aree di tipo agricolo di dimensione e ubicazione urbana tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva alle quali è attribuito l'indice di cubatura di 0,10 mc/mq, fatte salve le volumetrie legittime esistenti, per edifici a servizio delle funzioni di cui al successivo comma.
2. Nelle zone a verde privato sono consentite le seguenti utilizzazioni: agricola, giardini, orti, piccoli impianti sportivi ad uso privato scoperti e con fondi erbosi o in terra stabilizzata. Sono altresì, consentiti tutti gli interventi di manutenzione del verde, ivi comprese nuove piantumazioni, e sistemazioni dei terreni con opere di ingegneria naturalistica.
3. Per gli edifici esistenti, edificati con regolare concessione edilizia, sono ammessi gli tutti gli interventi di cui agli art. 9/13 delle presenti N.T.A. (MO, MS, RS, RCC ed RE) qualora non si realizzino modifiche alle destinazioni d'uso né aumento della volumetria e superficie utile del fabbricato.
4. Nelle zone a verde privato, il piano I si attua per intervento diretto.

Capo III – Vincoli e tutele

Art.45 - Generalità

1. Indipendentemente dalle previsioni del P.U.C.G. e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre Pubbliche Amministrazioni. I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nel presente P.U.C.G. e pertanto si intendono utilizzabili, ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone, anche le aree vincolate, per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni delle Amministrazioni competenti alla tutela del vincolo.
2. Costituiscono vincoli sovraordinati alla pianificazione comunale le disposizioni di tutela, le norme legislative e di pianificazione regionale e di settore vigenti, con particolare riferimento ai Piani sovracomunali (PTPR, PTPG, piani di settore).
3. Ogni modificazione allo stato dei luoghi su aree sottoposte a vincolo è subordinata all'autorizzazione, ai pareri e/o nulla osta degli Enti Competenti

ai sensi delle norme vigenti, da richiedersi preventivamente secondo le procedure previste.

Art.46 - Limiti e vincoli di tutela paesaggistica e di rispetto ambientale

1. I limiti di tutela paesaggistica e di rispetto ambientale sono volti a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche di particolare interesse ai sensi della L.R. 24/98 come definiti dal D.Lgs. 42/2004, nonché delle aree sottoposte ai vincoli di natura ambientale, ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..
2. All'interno del territorio comunale si hanno:
 - Vincoli di tutela degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (D.Lgs. 42/2004 – Art.134 co. 1 lett. c);
 - Vincoli di tutela delle aree di notevole interesse pubblico: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (D.Lgs. 42/2004 – Art.134 co. 1 lett. a e art. 136);
 - Vincoli di interesse archeologico;
 - Vincoli *ope legis* ed aree protette: aree boscate; fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative fasce di rispetto; parchi e riserve naturali (D.Lgs. 42/2004 – Art.134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1; L. 394/91 e corrispondente L.R. 29/97).
3. Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi all'interno del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili sono subordinati al rispetto del Piano di Assetto del Parco e relative Norme Tecniche.

Art.47 - Limiti e vincoli di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque

1. I limiti di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque sono volti a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative ai sensi del D.Lgs. 152/2006.
2. All'interno del territorio comunale si hanno:
 - Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - Vincoli derivanti da discipline sovraordinate e di settore: Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI).
3. Ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 3267/23 e successive modifiche ed integrazioni, nessun intervento di costruzione o modifiche edilizie sono consentite nella zona sottoposta a vincolo idrogeologico, come evidenziata nell'apposita tavola di P.U.C.G., senza la preventiva autorizzazione delle competenti autorità regionali, nonché senza aver espletato la preventiva procedura autorizzativa ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001.

4. In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a modifiche dell'assetto del suolo e/o a sbancamenti, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade e piazzali anche se in semplice massicciata.
5. Depositi all'aperto di veicoli e materiali vari possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente all'interno delle zone industriali e artigianali. I depositi devono essere schermati da siepi e filari di alberi in modo da ridurre la visibilità.

Art.48 - Protezione dei corsi d'acqua

1. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di m. 150 dalla sponda o dal piede dell'argine di corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004, e nella fascia di rispetto di m. 50 dalla sponda o dal piede dell'argine degli altri corsi d'acqua sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano:
 - a) tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
 - b) qualsiasi attività estrattiva;
 - c) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
 - d) scogliere in pietrame non rinverdite;
 - e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
 - f) rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.
2. Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua devono essere realizzate dagli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico o da privati debitamente autorizzati. Allo stesso regime sono sottoposti gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, di restauro e di consolidamento.
3. Nel caso in cui per eventi calamitosi eccezionali o per la presenza di rischi di esondazione debbano eseguirsi opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica (interessanti, ove occorra, l'intera asta dei corsi d'acqua) i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso all'autorità preposta alla tutela del vincolo ambientale al momento dell'inizio delle opere e quindi a presentare un progetto che dimostri l'avvenuta definitiva sistemazione dei luoghi.
4. All'interno delle fasce di rispetto, definite nel presente articolo co. 1:
 - a) è vietato manomettere gli argini, è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente, salvo deroghe dipendenti da

esigenze tecniche, concesse dal Comune su parere dell'Amministrazione Provinciale, che comunque dovranno essere eseguite osservando particolari accorgimenti di sistemazione paesaggistica. In ogni caso la sistemazione paesaggistica delle sponde deve essere assicurata con opportuni rimodellamenti e con piantagioni riparie idonee rispetto alla regimentazione dei deflussi ed alla realizzazione di unità ambientali omogenee;

- b) sono ammesse le opere strettamente necessarie ai fini della utilizzazione produttiva delle acque;
- c) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
- d) non sono consentite nuove edificazioni anche pertinenziali, né ampliamenti.

Art.49 - Protezione delle sorgenti

1. La salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano è disciplinata in conformità al D.P.R. 152/2006.
2. Tutte le sorgenti presenti nel territorio comunale sono oggetto di tutela.
3. Ai fini della salvaguardia degli approvvigionamenti idrici provenienti da pozzi o sorgenti, nelle aree comprese entro 200 metri dalla sorgente è stabilita una zona di tutela e di rispetto, per la tutela della risorsa idrica e per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche di salubrità delle acque destinate al consumo umano.
4. L'area di salvaguardia è distinta in una zona di tutela assoluta ed in una zona di protezione:
 - a) la zona di tutela assoluta è l'area immediatamente circostante la captazione, deve avere un'estensione di 25 metri di raggio intorno al punto di presa, adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. In tale area non sono consentite nuove costruzioni, trasformazioni della morfologia dei luoghi, usi urbani, salvo le opere inerenti all'utilizzazione ed al mantenimento della sorgente;
 - b) la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e deve avere un raggio di 175 metri, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare la risorsa idrica captata. In particolare in tale zona sono vietati: dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; concimaie, accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; stalle e stabulazione di bestiame; sosta e demolizione di autoveicoli da rottamare. Devono essere sottoposti a parere sanitario: eventuale stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche potenzialmente pericolosi; eventuale modesto spandimento di pesticidi e fertilizzanti.

Art.50 - Vincolo di rispetto degli acquedotti e del depuratore

1. Le aree di rispetto degli acquedotti e del depuratore individuano le distanze minime a protezione di tali manufatti.
2. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto.
3. Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettati tra le costruzioni e le infrastrutture, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:
 - dagli acquedotti: ml. 10,00 dall'asse;
 - dall'impianto di depurazione: ml. 100,00 dal perimetro dell'impianto.

Art.51 - Vincolo cimiteriale

1. Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate ai cimiteri e alle relative aree di rispetto. In tali aree, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. 1265/34 e della L. 983/57, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti; sono consentiti tuttavia interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori o oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

Art.52 - Vincolo di rispetto stradale

1. Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione. Sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.
2. Le distanze minime da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e s.m.i.) e dal suo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 495/92 e s.m.i.).
3. Sia in ambito urbano che extraurbano, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, si deve aggiungere, oltre alla larghezza della fascia di rispetto sopracitata, l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia il doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi dei due lati.
4. Per le strade di quartiere e locali, sia in ambito urbano che extraurbano, per le fasce di rispetto comprese all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sono ammesse distanze minori dell'edificazione dal nastro stradale, purché

sia fornita in tale sede una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità della strada e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientali non vengano compromesse. La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio comunale.

5. In tutte le zone sottoposte a vincolo di rispetto stradale è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio. Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.
6. Sulle costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero edilizio; sono inoltre ammessi ampliamenti, ove consentiti dalle norme del P.U.C.G., sui fronti non prospicienti l'asse della infrastruttura viaria.
7. Salvo maggiori vincoli derivanti dalle indicazioni delle planimetrie del P.U.C.G., lungo le strade statali, provinciali e comunali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse, in conformità a quanto stabilito dal codice della strada. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale o per uso produttivo, industriale, artigianale o commerciale; è vietato ogni altro tipo di intervento, fatta eccezione di: sistemazioni a giardino; parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio; reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche; canalizzazioni irrigue; pozzi; metanodotti, gasdotti, ecc.; strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce; strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto; impianti per la distribuzione dei carburanti e stazioni di servizio.
8. All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni del Nuovo Codice della strada, in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.
9. I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti, oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti. Fanno eccezione le aree dismesse o da dismettere in quanto dichiarate non più utili all'esercizio del trasporto, secondo le intese e gli accordi sottoscritti fra i vari soggetti competenti.
10. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di P.U.C.G. e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

TITOLO III – Disposizioni finali

Art.53 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo

1. L'utilizzazione totale degli indici Iff, Uf e Ut, corrispondenti ad una determinata superficie (SF o ST), esclude ogni richiesta successiva di altre richieste di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. In entrambi i modi di attuazione, l'area d'intervento minima, fissata dalle presenti N.T.A., può essere costituita anche da più proprietà contermini.
3. Il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Art.54 - Trasferibilità delle volumetrie

1. Il P.U.C.G. introduce e disciplina la possibilità di trasferire i diritti edificatori dei lotti di seguito descritti, svincolandoli dal lotto originario e di allocarli su aree specifiche, preventivamente individuate.
2. Si definiscono lotti di partenza quei lotti che trasferiscono le potenzialità edificatorie definite dal P.U.C.G. e lotti di atterraggio quei lotti deputati ad accogliere le volumetrie di trasferimento.
3. La possibilità di operare il trasferimento di volumetrie utili da un'area con potenzialità edificatoria ad un'altra area può essere consentita, in unica soluzione e su un unico lotto di atterraggio, alle seguenti condizioni:
 - a. i lotti di partenza ed i lotti di atterraggio devono essere in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;
 - b. i lotti di partenza devono essere inedificati ed inedificabili per vincoli sopravvenuti o per mancanza delle distanze dalle strade, dai confini e/o dai fabbricati come previste dal P.U.C.G.;
 - c. i lotti di atterraggio devono essere localizzati entro:
 - aree residenziali comprese in sottozona B₁ di completamento solo se contigue alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare;
 - aree residenziali comprese in zona C di espansione.
4. Se il lotto di atterraggio è compreso in zone residenziali di espansione C, potrà essere trasferita il 75% della capacità edificatoria a condizione che vengano realizzate le superfici minime a standard previste dal D.M. 1444/68 anche per gli ulteriori abitanti insediabili.

5. Se il lotto di atterraggio è compreso nelle sottozone residenziali B₁ di completamento esso non potrà in ogni caso aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico.
6. Se il lotto di partenza ed il lotto di atterraggio sono contigui è possibile consentire la trasferibilità completa dei diritti edificatori.
7. I lotti di partenza, a diritti edificatori trasferiti, diventano inedificabili e privi di diritti edificatori. Essi devono essere ceduti a titolo gratuito al Comune al fine di realizzarvi Spazi Pubblici.
8. Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere registrato e trascritto su apposito Atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'articolo 2643, co.1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall'operazione.
9. Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori, l'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro sul quale annotare i diritti generati di cui al co.1 con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.
10. Il Registro dovrà essere costituito in modo tale da garantire l'autenticità e inalterabilità dei dati contenuti. Il Registro dovrà riportare i seguenti contenuti minimi: indicazione degli elementi identificativi e titolarità del certificato, diritti edificatori originati/trasferiti e loro quantificazione, elementi identificativi della pratica nell'ambito della quale viene consumato il diritto edificatorio. Il registro dovrà essere costantemente aggiornato e reso pubblico.

Art.55 - Aree di demanio e private gravate da usi civici

1. La tutela di cui alle presenti norme ha la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.
2. Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:
 - a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;

- b) le terre possedute dal Comune o Frazione, soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
 - c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
 - d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla L. 1766/27 e s.m.i., scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata L. 1766/27;
 - e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o 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 L. 1766/27 e s.m.i..
3. Le terre di demanio collettivo, appartenenti al Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate, evidenziate nell'apposito elaborato grafico di P.U.C.G., non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agrosilvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella L. 1766/27 e s.m.i..
4. Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della L. 1766/27.
5. Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate, o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Permesso di costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 della L.R. 1/86 e s.m.i..
6. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86 ed s.m.i..
7. Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e

provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

8. Per i terreni di natura privata gravati da usi civici, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si renda necessaria perché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, le norme contenute nel presente P.U.C.G. si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici, in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della L. 1766/27, o all'art. 4 della L.R. 1/86 e s.m.i..

Art.56 - Recepimento del parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001

9. Si allega e costituisce parte integrante delle presenti NTA, il parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001 e della deliberazione di Giunta regionale n. 2649/1999, da applicarsi in sede di formazione degli strumenti di intervento indiretto. Le disposizioni ivi riportate potranno essere modificate solo a seguito di nuovo parere espresso ai sensi delle norme citate, senza che ciò comporti variante al presente P.U.C.G..