

PIANO REGOLATORE GENERALE

DEL COMUNE DI CASTIGLIONE IN TEVERINA

(Provincia di VITERBO)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

==== INDICE ====

- CAPO I- NORME GENERALI

- ART. 1 -Norme generali	6
- ART. 2 -Elenco delle tavole	6
- ART. 3 -Zonizzazione: generalità	7
- ART. 4 -Procedure di intervento	8
- ART. 5 -Opere di urbanizzazione	9
- ART. 6 -Norme transitorie per gli edifici esistenti, per le lottizzazioni già adottate e per le domande di concessione già presentate	10

- CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI:

- ART. 7 - Superficie fondiaria pertinente	11
- ART. 8 - Parametri urbanistici.	12
- ART. 9 - Rapporto di superficie coperta	12
- ART.10 - Densità territoriale	13
- ART.11 - Indice di fabbr. territoriale	13
- ART.12 - Altezza degli edifici	13
- ART.13 - Indice di fabbricabilità fondiaria	14
- ART.14 - Distanze tra le pareti esterne dei fabbricati	15
- ART. 15 - Distanze dalle strade	15
- ART. 16 - Distanze dai limiti di zona e da confini di proprietà	16
- ART. 17 - Superficie minima di intervento	16
- ART. 18 - Destinazione d'uso	16
- ART. 19 - Parcheggi privati e dotazione degli edifici	16
- ART. 20 - Coperture, sporti di gronda	17
- ART. 21 - Recinzioni e siepi prospicienti aree pubbliche	17

- ART. 22 - Sistemazione, arredo e piantumazione delle aree scoperte	18
- ART. 23 - Decoro dell'edificio e arredamento urbano	19

- CAPO III - CENTRO STORICO:

ART. 24 - Zona A1 CENTRO STORICO	19
ART. 25 - Zona A 2 AREE INTEGRATIVE DEI CENTRI STORICI.....	20

- CAPO IV - ZONE EDIFICABILI:

- ART. 26 - Zone residenziali di completamento B.1- B.2 - B.3	21
- ART. 27 - Zone residenziali di espansione residenziale: C1*- C1/a - C1/b - C1/c - C2 - C3/a C3/b C4	23
- ART. 28 - Zone per insediamenti produttivi: D.1- D.1* D.2 - D.3	24
- ART. 29 - Zone agricole : E	26
- Agriturismo	26
- E1 - Zone agricole speciali	27
- E2 - Zone agricole orientate.....	27
- E3 - Zone agricole a tutela integrale.....	27
- E4 - Aree boscate.....	28
- ART. 30 - Zone per attrezzature e impianti di interesse generale: F	29
- F1 - Aree per istruzione	29
- F2 - Attrezzature sociali e culturali	30

- F3 - Impianti e attrezzature di servizio.....	31
- F4 - Aree per attrezzature sportive	32
- F5 - Aree vincolate a verde pubblico attrezzato	32
- F6 - area vincolata a verde privato	33
- F7 - parco urbano	33
- ART. 31 - Zone per attrezzature commerciali	34
- G1 - Aree commerciali di completamento	34
- G2 - Aree commerciali di nuovo impianto	34
- ART. 32 - Zone per attrezzature turistiche e ricettive: Zone H	35
- H1 - Impianti ricettivi	36
- H2 - Aree turistiche polifunzionali	36
- H3 - Agriturismo e turistica ricettiva.....	37
- H4 - Turistico - residenziale.....	38
- H5 - Alberghiera.....	39

**- CAPO V - AREE DI PUBBLICA UTILITA'
AREE VINCOLATE**

- ART. 33 - Aree di pubblica utilità per strade carrabili, percorsi pedonali e parcheggi pubblici	40
- ART. 34 - Aree di pubblica utilità per strade carrabili, per percorsi pedonali, marciapiedi e posteggi pubblici	40
- ART. 35 - Aree sottoposte a vincolo panoramico ai sensi della LEGGE 29/06/1939 n° 1479.....	40
- ART. 36 - Aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale	40
- ART. 37 - Aree sottoposte a vincolo cimiteriale.....	41
- ART. 38 - Aree sottoposte a vincolo degli acquedotti ed elettrodotti	41

- CAPO VI - ATTUAZIONE DEL PIANO:

- ART. 39 - Aree sottoposte a vincolo protezione dei corsi d'acqua	41
- ART. 40 - Aree di interesse archeologico	42
- ART. 41 - Aree vincolate a bosco	42
- ART. 42- Strumenti di attuazione del P.R.G. : generalità	42
- ART. 43 - Convenzioni nei piani attuativi	43
- ART. 44 - Elaborati dei piani attuativi	44
- ART. 45 - Piani di lottizzazione	45
- ART. 46 - Piani di comparto	45
- ART. 47 - Piani di recupero	45
- ART. 48 - Redazione d'ufficio dei piani attuativi di iniziativa privata	46
- ART. 49 - Piani attuativi di iniziativa pubblica	46
- ART. 50 - Intervento diretto	46
- ART. 51 - Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie	47

- CAPO I - NORME GENERALI

- ART. 1 - (APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE)

Ai sensi della Legge 17/Agosto/1942 n. 1150 e succ. agg. e modificazioni in forza di leggi sia nazionali che regionali, la disciplina urbanistica ed ogni attività edificatoria o che comunque comporti modifiche all'assetto o alla destinazione d'uso di tutte le aree comprese, nell'intero territorio comunale è regolata dalle presenti norme di attuazione.

Le presenti norme di attuazione sostituiscono, se in contrasto, tutte le precedenti norme edilizie ed urbanistiche fin qui adottate ed approvate dalla Amministrazione Comunale o da altre Amministrazioni, se non prevalenti per legge.

Successivamente alla approvazione delle presenti norme, l'entrata in vigore di leggi o regolamenti emanati da dette Amministrazioni, se prevalenti per legge, modificherà automaticamente le relative norme qui contenute.

- ART. 2 - (ELENCO DELLE TAVOLE DI P.R.G.)

Fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione le seguenti tavole grafiche e di analisi demografiche e del territorio:

- | | | |
|----------|--|-----------|
| - TAV. 1 | SCHEMA QUADRO RIFERIMENTO REGIONALE | 1:200.000 |
| - TAV. 2 | INFRASTRUTTURE | 1:200.000 |
| - TAV. 3 | PRESISTENZE NATURALI STORICO ARCHEOLOGICHE | 1:200.000 |

- TAV. 4	COMPRESORI ECONOMICI URBANISTICI	1:200.000
- TAV. 5	STRALCIO PTP AMBITO TERRITORIALE	1:200.000
- TAV. 6	STATO DI FATTO TERRITORIO COMUNALE	1:10.000
- TAV. 7	ESTRATTO P.F. CAPOLUOGO	1:2.000
- TAV. 8	ESTRATTO P.F. FRAZIONI	1:2.000
- TAV. 9	STATO DI FATTO DEL CAPOLUOGO SERVIZI ESISTENTI	1:2.000
- TAV. 10	STATO DI FATTO FRAZIONI SERVIZI ESISTENTI	1:2.000
- TAV. 11	ZONE AGRICOLE	1:10.000
- TAV. 12	VIABILITA' PRINCIPALE E SECONDARIA	1:10.000
- TAV. 13	ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO	1:2.000
- TAV. 14	ZONIZZAZIONE FRAZIONI	1:2.000
- TAV. 15	RELAZIONE	
- TAV. 16	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.	

Nel caso in cui gli elaborati grafici, a scala diversa, riportino indicazioni fra loro contrastanti vale ciò che è riportato dagli elaborati a scala maggiore.

- ART. 3 - (ZONIZZAZIONE : GENERALITA')

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee secondo le destinazioni, le prescrizioni e i vincoli indicati nelle presenti norme e negli elaborati grafici allegati:

=== Zone di interesse storico: A

=== Zone residenziali di completamento: B

=== Zone residenziali di espansione: C

==== Zone per insediamenti produttivi: D

==== Zone agricole: E

==== Zone per attrezzature e infrastrutture di interesse generale: F

==== Zone per attrezzature commerciali: G

==== Zone per attrezzature turistico-ricettive: H

==== Aree di pubblica utilità per strade carrabili, percorsi pedonali e pubblici.

AREE A VINCOLO SPECIALE

- ZONE INEDIFICABILI E DI RISPETTO PANORAMICO ED AMBIENTALE DI CUI ALLE NORME DEL P.T.P.

- ZONE DI RISPETTO STRADALE- FLUVIALE E CIMITERIALE

- ZONE CON VINCOLO IDROGEOLOGICO E VINCOLO DPR 236/1988

- ZONE VINCOLATE A BOSCO

- ZONE VINCOLATE A VERDE PRIVATO

- ART. 4 - (PROCEDURE D'INTERVENTO)

Il PRG in generale si attua nel rispetto delle seguenti norme e delle destinazioni e vincoli riportati nelle planimetrie di progetto mediante singole concessioni ai sensi della Legge 28-01-1977 n. 10 o, ove indicato nelle planimetrie e specificato nelle presenti norme, mediante la redazione dei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate estese alle aree interne ai perimetri indicati nelle planimetrie di progetto oltre a quanto previsto nei successivi artt. 41-48.

Al fine di perequare benefici ed oneri per i proprietari le cui aree, all'interno dei piani attuativi hanno destinazione e vincoli differenti, l'Amm.ne Comunale può invitare i proprietari stessi a formare Consorzi.

- ART. 5 - (OPERE DI URBANIZZAZIONE)

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria le seguenti infrastrutture di servizio alle aree urbanizzate.

- Rete stradale.
- Rete di fognatura acque luride.
- Rete di fognatura acque pluviali.
- Rete di illuminazione pubblica.
- Rete di distribuzione del gas.
- Rete di distribuzione dell'acqua potabile.
- Rete telefonica e ogni rete di telecomunicazione via cavo.
- Rete di distribuzione della energia elettrica per uso privato.
- Impianti di depurazione.
- Ogni altra eventuale opera di distribuzione di servizi collettivi.
- Parcheggi pubblici e spazi di verde elementare nella misura prescritta dalle presenti norme per ogni zona o sottozona o comparto, o ogni altra opera di distribuzione di servizi collettivi, e comunque in misura non inferiore a 2,5 mq/ab.
- Asilo nido;
- Scuola materna;
- Scuole dell'obbligo;
- Mercato di quartiere;
- Centri sociali e attrezzature culturali;
- Delegazione comunale centro urbano e/o per frazioni.
- Verde attrezzato e parchi urbani;
- Attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- Attrezzature sanitarie;
- Edifici per servizi religiosi.

Le attrezzature di cui sopra potranno essere realizzate sia dall'Amm/ne Comunale e/o Pubblica, sia da privati previa stipula di apposita convenzione con il Comune.

Nessun intervento edificatorio è consentito se l'area oggetto dell'intervento non è dotata o non ne è prevista la dotazione, di tutte le opere di urbanizzazione a mezzo di appositi piani cui detta edificazione rimane condizionata. In ogni caso il rilascio della agibilità degli edifici rimane subordinato al rispetto delle leggi sanitarie vigenti in materia.

**- ART. 6 - (NORME TRANSITORIE PER GLI EDIFICI ESISTENTI PER LE
LOTTIZZAZIONI GIA' ADOTTATE E PER LE
RICHIESTE DI CONCESSIONE GIA' PRESENTATE)**

**A) - EDIFICI ESISTENTI CHE CONTRASTANO CON LA DESTINAZIONE O CON
I VINCOLI DI ZONA.**

Gli edifici la cui esistenza alla data di adozione delle presenti norme possa essere inequivocabilmente dimostrata, e che vengono a contrastare con le presenti norme esclusivamente per quanto concerne la destinazione o i vincoli della zona su cui sorgono, possono essere soggetti a lavori di modificazione dello stato attuale in base ai seguenti criteri:

A1 - Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

A2 - Ristrutturazione edilizia

A3 - Ampliamenti

I tipi di intervento di cui sopra si applicano a seconda della zona di P.R.G. in cui detti edifici sono posti: si rimanda quindi agli artt. successivi, ove verrà prescritto il tipo di intervento ammesso per ciascuna zona omogenea.

B) - LOTTIZZAZIONE ADOTTATE MA NON ANCORA CONVENZIONATE:

I piani di lottizzazione che alla data di adozione delle presenti norme fossero già stati adottati dal Comune ma non ancora definitivamente autorizzati mediante la prescritta convenzione, mantengono la loro validità per quanto riguarda le previsioni edificatorie (tempi e modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere al Comune, volumetria edificabile prevista ecc.)

Nel caso che detta cartografia prescriva correzioni all'allineamento delle strade o variazioni nella localizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria o comunque variazioni nel dimensionamento originario dell'area, i piani di lottizzazione in oggetto dovranno essere debitamente corretti al fine di corrispondere alle prescrizioni delle presenti norme.

C) - LOTTIZZAZIONI GIA' CONVENZIONATE:

I piani di lottizzazione già convenzionati alla data di adozione delle presenti norme mantengono la loro validità a tutti gli effetti, ivi compresa la volumetria edificabile prevista.

D) DOMANDE DI EDIFICAZIONE GIA' PRESENTATE:

Le richieste di concessione presentate entro la data di adozione delle presenti norme potranno essere evase secondo le norme vigenti al momento della presentazione, purché i progetti siano stati esaminati con esito favorevole dalla commissione edilizia., sempreché la relativa concessione venga rilasciata entro 12 mesi dalla adozione del piano e siano regolarmente pagati i relativi oneri di urbanizzazione.

- CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI-

- ART. 7 - (SUPERFICIE FONDIARIA PERTINENTE)

Per "superficie fondiaria" di pertinenza ad un edificio o gruppo di edifici si intende, ai fini della valutazione degli indici urbanistici, la superficie del terreno che è disponibile per l'edificazione all'interno dei limiti di zona, con esclusione di ogni apporto di aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G.: tale superficie fondiaria rappresenta l'unità immobiliare inscindibile dall'edificio o dagli edifici costruiti o da costruire, e deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

La superficie fondiaria necessaria alla costruzione di uno o più edifici può dipendere anche da più proprietari: in questo caso la richiesta di edificazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari di detta area o da persone da essi delegate.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza delle costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere usata per altre costruzioni, qualora la sua utilizzazione ecceda, considerando i fabbricati esistenti, gli indici o le prescrizioni di zona. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata nè a

cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile, di norma, il trasferimento degli indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato per la costruzione esistente o prevista.

La norma del comma precedente non si applica per le zone omogenee "E" (per le quali si rimanda ai relativi artt. delle presenti norme), nè a progetti realizzati nell'ambito di piani urbanistici attuativi con specifiche e dettagliate previsioni progettuali.

L' Amministrazione Comunale, è tenuta a registrare su una apposita mappa e registro le aree di pertinenza delle costruzioni autorizzate.

- ART. 8- (PARAMETRI URBANISTICI)

La costruzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata, oltre che dalle procedure di intervento di cui all'Art. 4, sia dagli eventuali vincoli speciali stabiliti per legge o indicati negli elaborati grafici di progetto che dalla applicazione di tutti o parte dei seguenti parametri urbanistici, secondo le indicazioni contenute nelle norme afferenti le singole zone:

- == Rapporto di superficie coperta;
- == Altezza degli edifici;
- == Densità territoriale;
- == Indice di fabbricabilità territoriale;
- == Indice di fabbricabilità fondiaria;
- == Distanze tra le pareti esterne dei fabbricati;
- == Distanze dalle strade;
- == Distanze dai limiti di zona e dai confini di proprietà;
- == Superficie minima di intervento;
- == Destinazione d'uso;
- == Parcheggi privati a dotazione degli edifici;
- == Coperture e sporti di gronda;
- == Recinzioni e siepi a confine di aree pubbliche;

== Sistemazione, arredo e piantumazione delle aree scoperte;

== Decoro dell'edificato e arredamento urbano;

- ART. 9 - (RAPPORTO DI SUPERFICIE COPERTA)

Il rapporto di copertura stabilisce, per ogni lotto edificabile, la percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria pertinente definita in precedenza. La superficie coperta corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali (ivi compresi eventuali pilastri di sostegno strutturalmente collegati alla costruzione) con esclusione di terrazze e balconi a sbalzo aperti, di pensiline, sporti di gronda e altri elementi in aggetto qualora non eccedano ml. 1.50 di sporgenza.

Le superfici delle costruzioni sotterranee potranno superare il rapporto di copertura ammesso dalle norme di zona.

Tali costruzioni sotterranee dovranno risultare effettivamente interrato su tutti i lati, con al massimo la sola eccezione della rampa di accesso, che in ogni caso non potrà superare ml. 5,00 di larghezza.

- ART. 10 - (DENSITA' TERRITORIALE)

Per "densità territoriale" si intende la quantità massima di abitanti per ettaro che possono essere insediati nei comparti indicati nella cartografia di P.R.G. come zone residenziali, considerando la superficie di dette zone al lordo di strade e spazi pubblici, secondo quanto previsto dall'Art. 3 comma III del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

- ART. 11- (INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie edificabile, considerando tale superficie al lordo delle strade e degli spazi pubblici. Quando le norme particolari di una zona assegnano ad un comprensorio (indicato nelle tavole di P.R.G.) un indice di fabbricabilità territoriale e non un indice di fabbricabilità fondiaria.

-ART. 12- (ALTEZZA DEGLI EDIFICI)-

Ai fini della determinazione della altezza massima ammissibile per ciascuna zona, l'altezza massima degli edifici va calcolata per tutte le zone dalla quota media delle strade prospicienti il territorio o in caso contrario dalla quota media del piano di campagna del lotto a sistemazione avvenuta. Eventuali costruzioni che risultassero fuori del piano di campagna, anche se al di sotto della quota media delle strade prospicienti il lotto, sono da considerarsi ai fini del computo della massima cubatura consentita. Nelle costruzioni con copertura a tetto di pendenza non superiore al 33% l'altezza dovrà essere misurata dalla quota inferiore della linea di gronda o del suo prolungamento ad una distanza dal filo della facciata non superiore a ml 1.00 .

Qualora il tetto superi la pendenza del 33%, l'altezza del fabbricato sarà calcolata dal punto del terreno adiacente la costruzione a quota più bassa, ai 2/3 della misura intercorrente tra il filo superiore della linea di gronda ed il colmo del tetto.

Per edifici con copertura piana l'altezza massima si misura partendo dallo stesso piano del caso della copertura a tetto ed arrivando all'intradosso dell'ultimo solaio aumentato di 20 cm.

La formazione di terrazzamenti o comunque la modifica del piano di campagna per la costruzione di un edificio dovrà essere autorizzata dal Comune contestualmente alla relativa concessione edilizia (o autorizzazione) e dovrà tener conto dei seguenti elementi, che dovranno essere compiutamente descritti nei progetti presentati:

- A - La situazione geomorfologica del terreno (frane, smaltimento delle acque piovane ecc..)

- B- L'effetto che le costruzioni realizzate più o meno a ridosso delle scarpate, nonché le eventuali rampe carrabili, scale ecc., potranno avere sul paesaggio naturale e/o sull'edificazione vicina.

- C - le soluzioni progettuali adottate per la risistemazione delle scarpate, con l'indicazione del tipo di piantumazione e/o del tipo di materiali costituenti i muri a sostegno delle terre.

Le quote da raggiungere coi movimenti di terra rispetto al piano di campagna originario verranno fissate d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori. Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi d'acqua, extra corsa ascensori, comignoli e depuratori di fumi. Tali volumi devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

- ART. 13 - (INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA)

Per "indice di fabbricabilità fondiaria" si intende il volume massimo edificabile per ogni metro quadro della superficie di pertinenza di una costruzione. Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna orizzontale o inclinato (o dal marciapiede di rigiro se esistente) fino alla quota della altezza max. Il volume del fabbricato è esclusivamente quello fuori terra: esso si calcola vuoto per pieno ed è la somma dei seguenti volumi:

-- Volume dei singoli piani calcolato moltiplicando la superficie lorda di ciascun piano del fabbricato, misurata al perimetro esterno, per la relativa altezza lorda misurata dal piano di calpestio considerato a quello successivo.

-- Volume compreso tra il piano di calpestio del piano terra e il piano di campagna, intendendo per "piano di campagna" la superficie, orizzontale o inclinato, del terreno previsto nel progetto e posto nell'immediato intorno del fabbricato, oppure il marciapiede di rigiro esistente o di progetto. Nel caso di terreni con quote variabili dovrà assumersi quella media.

-- Volume compreso tra il piano calpestio del solaio dell'ultimo piano e l'intradosso del solaio di copertura, nel caso di vani sottotetto che abbiano sia l'altezza media non inferiore a ml 2.30 che le pareti di altezza non inferiore a ml 1.50.

Ai fini del calcolo del volume edificabile per la verifica dell'indice di fabbricabilità si definiscono le seguenti regole:

-- Non costituiscono volume i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi di acqua esterni, extra corsa di ascensori, canne fumarie esterne, depuratori dell'aria e dei fumi installati all'esterno del fabbricato.

-- non rientrano nel computo dei volumi le tettoie e le pensiline in aggetto dai muri esterni, gli elementi decorativi in aggetto delle facciate e le strutture praticabili a sbalzo (terrazze e balconi a sbalzo aperti anche da un solo lato, scale aperte in aggetto) purché non sporgenti dalle facciate per più di ml. 1.50.

-- Il volume degli interrati è computato solo per la parte eccedente il 30% del perimetro del fabbricato, inteso come la proiezione sul piano orizzontale della pianta delle coperture. In ogni caso non vengono conteggiati i volumi delle intercapedini che non abbiano larghezza superiore a ml. 1.

-- E' considerato, infine, volume sia l'ingombro dei vani scala chiusi interni o esterni, che l'ingombro dei vani delle centrali termiche e quello di cavedi o chiostrine interne.

- ART. 14 - (DISTANZA TRA LE PARETI ESTERNE DEI FABBRICATI)

Per "distanza fra pareti" (finestate o non finestrate) di due fabbricati, si intende la distanza minima orizzontale misurata fra le proiezioni delle parti più sporgenti delle pareti esterne considerate, intendendo per pareti ogni tratto rettilineo di cui si compongono i fronti degli edifici, con esclusione degli aggetti delle gronde, delle tettoie e dei terrazzi a sbalzo fino alla misura di ml 1.50. La distanza minima fra le pareti dei fabbricati è indicata nei successivi art. per ciascuna zona.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano urbanistico preventivo con soluzioni architettoniche particolari, oppure nel caso di completamento e/o di sopraelevazione di edifici esistenti al momento di adozione delle presenti norme, ferme restando le disposizioni del C.C.

- ART. 15 - (DISTANZA DALLE STRADE)

La distanza di un edificio dalla strada è la misura orizzontale minima fra il filo stradale (inteso come confine dello spazio di uso pubblico) e le proiezioni delle parti più sporgenti dello edificio stesso, esclusi gli aggetti delle gronde, delle tettoie e dei terrazzi a sbalzo fino alla misura di ml. 1.50. La distanza minima dei fabbricati dalle strade è indicata nei successivi artt. per ciascuna zona. Salvo diversa prescrizione da parte del Comune nel caso di:

- gruppi di edifici che formino oggetto di piano urbanistico preventivo con soluzioni architettoniche

particolareggiate;

- completamento di edifici esistenti al momento di adozione delle presenti norme: in questo caso devono essere rispettati gli allineamenti esistenti;

- edifici prospicienti su strada a fondo cieco: in questo caso possono essere rispettati gli allineamenti esistenti, fermo restando la disposizione del C.C.

La prescritta distanza minima delle strade di nuova costruzione deve essere rispettata anche nel caso di strade private di uso pubblico, o comunque d'uso comune a più di tre unità abitative o lotti edificabili.

- ART. 16 - (DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA E DAI CONFINI DI PROPRIETA')

La distanza di un edificio dai limiti di zona o dai confini di proprietà è la misura minima orizzontale fra dette linee (riportate sul terreno sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale) e le proiezioni delle parti più sporgenti dello stesso, esclusi gli aggetti delle gronde, delle tettoie e dei terrazzi a sbalzo fino alla misura di ml. 1.50. La distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona o dai confini di proprietà è indicata nei successivi artt. per ciascuna zona omogenea. L'edificazione a confine (in aderenza o no con altri fabbricati) oppure ad una distanza minore di quella prescritta dal confine di proprietà è ammessa solo in presenza del consenso scritto del proprietario del lotto confinante, e quando siano comunque rispettate le altre distanze prescritte.

Detto consenso non è richiesto se gli edifici fanno parte di un piano ove siano previste costruzioni a schiera.

- ART. 17 - (SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO)

La superficie minima di intervento (per le zone ove prescritta) può essere costituita anche da più proprietà contigue: in questo caso la concessione ad edificare sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di una convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare, in cui sia fissata la superficie fondiaria di pertinenza della costruzione.

- ART. 18 - (DESTINAZIONE D'USO)

Per "destinazione d'uso" di un edificio o di un'area si intende l'uso a cui è assegnata ogni unità immobiliare relativa a quell'edificio o a quell'area, restando inteso che all'interno di una stessa area o edificio possono essere ammesse destinazioni d'uso diverse, se consentite dalle prescrizioni di zona. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei relativi progetti. Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato alla concessione della variante da parte del Comune.

-ART. 19- (PARCHEGGI PRIVATI A DOTAZIONE DEGLI EDIFICI)

Nelle nuove costruzioni, compresi gli edifici , devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, salvo quanto prescritto zona per zona negli artt. successivi. Detti spazi (anche se di uso aperto al pubblico) devono essere considerati come dotazione minima di pertinenza degli edifici, e non possono essere costituiti dalle aree destinate nel P.R.G. a parcheggi pubblici. Negli edifici residenziali, tali aree dovranno essere di norma coperti per almeno 3/4 del totale, e solo eccezionalmente si potranno ammettere soluzioni diverse. Per gli edifici con altra destinazione saranno ammessi parcheggi sia coperti che scoperti, curando tuttavia che gli eventuali parcheggi scoperti non ingombrino il paesaggio o le vedute con indebite distese di autoveicoli. Gli spazi per parcheggio, realizzati all'aperto, dovranno in ogni caso essere dotati di alberature ad alto fusto in ragione di un albero ogni 30 mq.

Nel conteggio delle aree da adibire a parcheggi privati verranno computati anche gli spazi di accesso e di manovra. Detti spazi si dovranno ricavare nell'area di pertinenza dell'edificio; solo nel caso di piani di intervento urbanistico preventivo potranno essere individuati in aree che non facciano parte del lotto, purché queste ultime siano asservite all' insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio.

- ART. 20 - (COPERTURE, SPORTI DI GRONDE)

Negli edifici con copertura a falde inclinate la pendenza delle falde non potrà superare il 45%. In detti edifici è inoltre di norma prescritta la copertura "a padiglione" con soluzioni cioè che realizzino una linea di gronda prevalentemente piana nei vari corpi in cui si articola l'edificio. Sono in ogni caso vietate le falde a doppia pendenza, per mezzo delle quali si tenda a ricavare un maggior volume sottotetto. Sono consentiti i lucernari posti sulle falde di copertura ed aventi una diversa pendenza della falda su cui insistono. Nella ricostruzione e/o manutenzione dei tetti degli edifici aventi valore tradizionale o storico (anche se non notificati o comunque segnalati) dovranno essere mantenute inalterate le dimensioni e i materiali costituenti il manto di copertura e gli sporti delle gronda originali. Anche per i nuovi edifici le caratteristiche architettoniche delle coperture e degli sporti delle gronde devono essere di norma tali da integrarsi con quelle caratterizzanti l'edilizia tradizionale esistente; pertanto ogni soluzione dovrà essere studiata con particolare cura sia nelle forme che nei materiali da impiegare; rimane comunque stabilito che è facoltà della autorità comunale accettare soluzioni progettuali diverse, anche in deroga a quanto stabilito nel presente articolo.

- ART. 21 - (RECINZIONI E SIEPI PROSPICIENTI LE AREE PUBBLICHE)

Le recinzioni poste a confine di strade e di aree pubbliche o di uso pubblico dovranno avere caratteristiche omogenee, in modo da non creare incongrui contrasti nell'aspetto delle strade stesse. A tal fine ogni progetto di recinzione prospiciente su aree pubbliche dovrà tenere conto delle recinzioni esistenti nelle zone limitrofe; inoltre devono essere rispettate le prescrizioni di seguito elencate :

- A - Per le recinzioni sul confine di proprietà, la parte in muratura non potrà superare per più di 50 cm. la quota più alta del terreno a confine;

- B - Le recinzioni in muratura potranno essere anche alte fino a 2 ml sopra la quota più alta del terreno a confine, solo se realizzate in muratura di pietra o cotto in vista e arretrate di 2 ml dal confine stesso;

- C - I materiali dei muretti in vista dall'area pubblica dovranno uniformarsi a quelli esistenti nelle recinzioni o nei tipi tradizionali.

In particolare le cimase, se di pietra o marmo, non potranno avere spessore inferiore a 5 centimetri;

- D - Al di sopra del muretto di recinzione (o direttamente sul terreno) è consentito installare staccionate, inferriate o reti metalliche di qualunque fattura, purché non superino l'altezza massima di 2 ml dalla quota più alta del terreno a confine;

- E - In ogni caso è fatto obbligo di installare, all'interno del lotto privato e a immediato contatto della recinzione formata come sopra, una siepe di essenza opportuna che completi la recinzione per tutta la sua lunghezza, purché non invada l'area pubblica al di sotto dei 2.5 ml di altezza.

- F - Quando la differenza di quota tra l'area pubblica ed il lotto confinante supera di una certa misura i 2 ml., il muro di recinzione del lotto dovrà essere arretrato della stessa misura rispetto al confine dell'area pubblica. Resta inteso che nei piani di urbanizzazione preventiva dovrà far parte del progetto di urbanizzazione anche un dettaglio del tipo di recinzione previsto verso le aree pubbliche, e che tale tipo dovrà essere uniforme per tutta l'area interessata dal piano. Rimane comunque stabilito che è facoltà della autorità comunale imporre o accettare soluzioni progettuali che meglio si adattino alle diverse situazioni urbanistiche e/o paesaggistiche, anche in deroga a quanto stabilito nei precedenti commi del presente articolo.

- ART. 22 - (SISTEMAZIONE, ARREDO E PIANTAGIONE DELLE AREE SCOPERTE)

Ogni richiesta di edificazione (ivi compreso il restauro, la ristrutturazione e/o il rifacimento degli edifici esistenti) deve comprendere il progetto di sistemazione di tutta l'area scoperta di pertinenza dell'edificio, elaborato tramite relazioni e grafici (scala min = 1:200) che descrivano in dettaglio le finiture previste per percorsi, parcheggi privati, piazzali, aiuole ecc., nonché le essenze previste per la piantumazione. Le aree scoperte da sistemare, come prescritto nel comma precedente, dovranno essere piantumate con essenze ad alto fusto in ragione di circa un albero ogni 30 mq.; a tali piantumazioni si aggiungeranno siepi, arbusti, manti erbosi, eccetera.

Per le zone agricole e dovunque non sia esattamente definibile l'area di pertinenza degli edifici (es: edifici esistenti nelle fasce di rispetto), si rimanda agli artt. seguenti in cui viene definita, zona per zona, l'estensione dell'area da sistemare come prescritto nel presente articolo.

Nelle aree scoperte il presente articolo consente di realizzare vasche, piscine scoperte, campi da tennis e altre piccole attrezzature sportive private purché queste ultime non siano usate a fini

commerciali e siano a stretto servizio dell'edificio cui l'area è pertinente. Tali impianti sportivi privati dovranno essere realizzati utilizzando soluzioni che tendono ad integrare gli impianti stessi con le seguenti norme costruttive:

a) I piani di gioco (e le vasche delle piscine) dovranno essere di color verde scuro;

b) L'area di sosta circostante non potrà essere asfaltata, ma preferibilmente in manto erboso o (in alternativa) inghiaiaata oppure selciata in pietra e cotto.

c) Lungo il perimetro di detti impianti dovranno essere realizzate piantagioni di alberi ad alto fusto ed arbusti di essenze locali.

Rimane a cura del Comune far sì che la sistemazione delle aree scoperte proceda insieme alla finitura degli edifici, restando fermo che il decoro degli edifici, restando fermo che l' autorità comunale può eventualmente intervenire d'ufficio ove la mancata sistemazione delle aree scoperte fosse di grave nuocimento al pubblico decoro.

- ART. 23- (DECORO DELL'EDIFICATO E ARREDAMENTO URBANO)

Le aree urbanizzate devono essere tali da presentare un aspetto civile e decoroso verso le zone di uso pubblico. Fanno parte del "decoro" delle zone edificate tutti quegli elementi naturali ed artificiali (recinzioni, alberature, trattamento delle facciate, insegne, selciati, decorazioni ecc.) che costituiscano l'aspetto esterno e finale di una costruzione o di un'area.

La tutela del decoro delle zone edificate è di pertinenza dell' Autorità Comunale, la quale (mediante esecuzione d'ufficio con diritto di rivalsa per le spese) ha il compito di obbligare gli interessati ad eseguire quelle opere che a suo insindacabile giudizio siano necessarie per ottenere o ristabilire il decoro di un edificio o di una zona edificata.

Si definisce "ARREDO URBANO" quell'insieme di elementi che danno forma e carattere all'aspetto delle aree pubbliche o di uso pubblico, quali ad esempio l'assetto delle strade, l'attrezzatura dei percorsi pedonali e delle aree di sosta e di gioco, la segnaletica, il tipo di piantumazione delle aree a verde pubblico, le insegne ecc.

Sono elementi dell'arredo urbano anche quelle aree o fasce di terreno che nelle presenti norme sono sottoposte al vincolo di piantumazione.

E' cura dell'Amministrazione Comunale produrre (ad integrazione delle presenti norme) un apposito regolamento al fine di rendere omogenee su tutto il territorio comunale le caratteristiche formali e funzionali degli elementi che formano l'arredo urbano così come sopra definito.

Tale regolamento riguarderà tutte le aree pubbliche o di uso pubblico nonché tutte le aree private che sono in vista dalle aree pubbliche. Gli obblighi previsti da tale regolamento saranno tali da rendere possibile, in caso di inadempienza da parte del privato, l'intervento diretto con esecuzione d'ufficio delle opere prescritte da parte della Amministrazione Comunale.

- CAPO IV - ZONE EDIFICABILI-

- ART. 24 - (ZONA -A1- : CENTRO STORICO)

Questa zona è costituita dal centro storico di Castiglione in Teverina ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

In tale zona:

- non è consentita la costruzione di terrazze o balconi in aggetto, nè alcun tipo di nuova costruzione;
- non è consentito occupare con costruzioni anche provvisorie o precarie giardini, orti, cortili o spazi liberi in genere, e dovranno rimanere inalterate (anche rispetto al tipo dei materiali usati per pavimentazioni, recinzioni ecc.) le aree inedificate interposte fra gli edifici o comunque poste a loro servizio;

- E' fatto obbligo di conservare tutti gli elementi funzionali e decorativi esistenti nelle strade o percorsi pubblici o privati esistenti, anche rispetto al tipo dei materiali usati;

- E' fatto obbligo di conservare le alberature di alto fusto e gli elementi vegetali caratteristici o decorativi esistenti e, se necessario, di sostituirli con nuove alberature della stessa specie.

Tutte le opere di trasformazione edilizia, oltre a quelle sopra descritte, dovranno ottenere preventivamente la dovuta autorizzazione comunale; ogni richiesta di autorizzazione dovrà inoltre essere corredata anche da una esauriente documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto.

Per gli edifici e le aree sottoposti a vincolo ex legge 1089/39 o 1497/39 valgono le disposizioni delle stesse leggi, oltre a quelle qui contenute.

DESTINAZIONE: Queste zone sono destinate prevalentemente alla residenza, alle attività terziarie e ai relativi servizi, purché non creino rumori o esalazioni moleste e non determinino concentrazioni di traffico motorizzato.

Sono escluse comunque le seguenti destinazioni:

- Depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- Rimesse per automezzi di portata > 1000 kg;
- Stazioni di servizio per carburanti;

Ogni intervento che comporti trasformazione edilizia o della destinazione d'uso di un numero consistente di unità immobiliare o comunque di interi isolati, potrà essere realizzato solo mediante un preventivo P.P. o di recupero.

- ART. 25 - (ZONA -A2-: AREE INTEGRATIVE DEI CENTRI STORICI)

Tali aree comprendono nuclei edificati da salvaguardare per la loro tipicità architettonica o paesaggistica, pur non avendo caratteristiche monumentali. Per gli edifici esistenti in tali zone alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti unicamente gli interventi di restauro

conservativo o di ristrutturazione edilizia. In nessun caso è ammessa la costruzione di terrazze o balconi in aggetto. Qualsiasi intervento di nuova edificazione su tali aree è sottoposto a un piano urbanistico preventivo o di recupero redatto nei modi di cui al successivo Capo VI tale da comprendere un'intera area delimitata dalla viabilità principale.

DESTINAZIONE: salvo se diversamente previsto dal piano urbanistico di cui al comma precedente, e salvo se diversamente utilizzate al momento di adozione delle presenti norme, queste zone sono prevalentemente destinate alla residenza e ai relativi servizi, oltre ad attività artigiane che siano compatibili con le caratteristiche di zona, purché non creino rumori o esalazioni moleste. Sono comunque escluse le attività che comportino la creazione ex-novo di:

- Depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- Rimesse per automezzi di portata > 1000 kg.;
- Stazioni di servizio per carburanti.

- ART. 26 - (ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1-B2-B3-B4

Le zone fabbricabili di completamento sono suddivise a loro volta in tre sottozone in base alle caratteristiche di fabbricabilità delle singole aree indicate in cartografia. L'edificazione nelle sottozone B3 e B4 è sempre subordinata ad un intervento di urbanizzazione preventiva mediante un piano di comparto redatto nei modi indicati all'Art. 43.

DESTINAZIONE: Queste zone sono destinate prevalentemente ad abitazioni e ad attività terziarie, comprese le piccole attività ricettive (pensioni ecc.). Sono consentite anche le destinazioni ad attività di servizio alla residenza, depositi annessi alle attività commerciali al minuto, piccole attività artigianali purché non producono rumori o esalazioni o scarichi molesti o concentrazioni di traffico motorizzato. Non sono consentiti depositi o magazzini all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale della zona. Queste zone sono sottoposte alle seguenti norme tecniche, distinte per ognuna delle sottozone B1, B2, B3 e B4:

SOTTOZONA B1, Conservazione di volumi e tipologie

- " B2, Saturazione edilizie
- " B3, Ristrutturazione e sostituzione edilizia
- " B4, Completamento edilizio

parametri urbanistici (vedi capo II)	SOTTOZONE			
	B1	B2	B3	B4
- Indice di fabbricabilità fondiaria MC/MQ =	*	3	2	1.5
- Rapporto massimo di su- perficie coperta % =	-	-	-	-
- Altezza massima ML =	10.50	10.50	7.50	6.50
- Distanza minima dalle strade MI =	0	5.00	0	5.00
- Distanza minima dai confini di proprietà MI =	5.00	5.00	5.00	5.00
- Distanza minima dai limiti di zona MI =	5.00	5.00	5.00	5.00
- Distanza minima fra pareti finestate MI =	10.00	10.00	10.00	10.00
- Distanza minima fra pareti non finestrate MI =	10.00	10.00	10.00	10.00
- Superficie minima da adibire a parcheggi privati per ogni 10 mc. di costruzione . Mq =	1	1	1	1

Le distanze prescritte dai limiti di zona non si applicano nel caso che la zona limitrofa sia destinata

a verde privato vincolato o agricolo o a fascia di rispetto, sempreché la proprietà del lotto si estenda a dette zone limitrofe per una profondità corrispondente almeno alle distanze di cui sopra.

E' consentito derogare dalla distanza minima prescritta dai confini di proprietà, alle condizioni stabilite nell'Art. 16.

* Conservazioni volumi esistenti

0 In allineamento

SOTTOZONA B1

Conservazione dei volumi e delle tipologie

In questa sottozona è consentita la sostituzione edilizia con il mantenimento dei volumi esistenti secondo gli indici e i parametri riportati nella tabella allegata.

Il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione così come definito dai precedenti artt. delle presenti norme.

SOTTOZONA B2

Saturazione edilizia

In questa sottozona il PRG si attua per intervento edilizio diretto secondo i parametri riportati nell'apposita tabella. Oltre agli interventi previsti per la sottozona B1, è consentita l'edificazione dei lotti liberi sempre nel rispetto degli indici e dei parametri richiamati.

SOTTOZONA B3

Ristrutturazione e sostituzione edilizia

In questa sottozona il PRG si attua mediante piani attuativi o di recupero di iniziativa pubblica o privata la cui estensione minima sarà individuata da un piano quadro di iniziativa pubblica che individui, tra l'altro, l'unità minima d'intervento.

In assenza del piano quadro è consentita la redazione di piani attuativi o di recupero con estensione minima di un isolato. Sono consentiti tutti gli interventi previsti nella sottozona B2 nel rispetto degli indici e dei parametri indicati nella tabella richiamata.

Anche in assenza di piani attuativi sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento edilizio, di ristrutturazione edilizia.

SOTTOZONA B4

Completamento edilizio

Vale quanto previsto per la sottozona B3 ma con il rispetto degli indici e dei parametri riportati in tabella.

-ART. 27- (ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE)

Le zone fabbricabili -C- di espansione sono suddivise a loro volta nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 in base alle caratteristiche di fabbricabilità delle singole aree indicate in cartografia. Queste zone sono sottoposte alla seguenti norme tecniche, distinte per le sottozone:

PARAMETRI URBANISTICI (vedi capo II)	SOTTOZONE							
	C1	C2a,b,c,	C3	C4	C5	C6	C7	C8
- Indice di fabbricabilità territoriale ... mc/mq =	-	-	*	*	+			0.25
- Volume massimo edificab. per ciascun edificio	mc = 750	650	*	+	+			850
- Altezza massima	ml = -	-	*	+	+			6.00
- Distanza minima dalle strade	ml = 7.50	7.50	*	+	+			6.00
- Distanza minima dai limiti di zona	ml = 6.00	6.00	*	+	+		6.00	
- Distanza minima dai confini di proprietà	ml = 6.00	6.00	*	+	+			6.00
- Distanza minima fra pareti non finestrate	ml = 12.00	12.00	*	+	+			12.00
- Superficie minima da adibire a parcheggi privati per ogni 10 mc. di costruzione	mq = 1.50	1.50	*	+	+			1.50

* Indici e parametri del PEEP approvato.

+ Indici e parametri del PL approvato.

Indici e parametri del PL adottato (Frazione Sermugnano).

Indici e parametri del PL approvato (Frazione Vaiano).

C8 a,b,c

E' consentito derogare dalla distanza minima prescritta dai confini di proprietà, alle condizioni stabilite nell'Art. 16. L'edificazione in queste zone è subordinata ad un intervento di urbanizzazione preventiva mediante piano di lottizzazione redatto nei modi indicati all'Art. 48.

Nelle zone C non sono indicate espressamente le superfici di aree pubbliche da cedere al Comune mediante apposita convenzione: Per "limite di zona" si deve quindi intendere la perimetrazione indicata con linea tratteggiata nella cartografia allegata alle presenti norme.

DESTINAZIONE D'USO

Queste zone sono destinate prevalentemente ad abitazioni e ad attività terziarie, comprese le piccole attività ricettive.

Sono consentite anche le destinazioni ad attività di servizio alla residenza, piccole attività artigianali (purchè non producano rumori o esalazioni o scarichi molesti o concentrazioni di traffico motorizzato), depositi annessi alle attività commerciali al minuto.

Non sono consentiti depositi o magazzini all'ingrosso, industrie, scuderie, porcilaie, stalle, macelli, pollai ed ogni attività in contrasto con il carattere residenziale della zona.

L'Amm/ne Comunale individuerà prima di qualsiasi approvazione dei piani di lottizzazione le aree da attuare tramite P.E.E.P.

- ART. 28- (ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI)

Queste zone sono destinate ad edifici e impianti artigianali e sono suddivise in tre sottozone:

= D1 = Zona Artigianale.

= D1* = Aree già sottoposte a piano PIP.

= D2 = Trasformazione conservazione prodotti agricoli.

= D3a,b = Zona Industriale, commerciale.

L'edificazione nelle zone D1, *nelle aree di nuovo impianto* è subordinata ad un intervento di urbanizzazione preventiva mediante un piano attuativo. Per le zone già sottoposte a piani attuativi valgono le norme vigenti dei piani approvati. L'edificazione nelle zone D2 e D3, *nelle aree di nuovo impianto* è subordinata ad un intervento di urbanizzazione preventiva mediante piano di lottizzazione redatto nei modi indicati all'art. 48. *Gli interventi successivi ai piani sono autorizzati mediante concessione convenzionata. Nelle zone già urbanizzate gli interventi sono autorizzati mediante concessione diretta o concessione convenzionata se comportano carico urbanistico per*

variazione di destinazione d'uso. Le tre sottozone D1 , D2 e D3 di cui sopra sono caratterizzate dai seguenti indici urbanistici:

La zona D1* è già sottoposta a piano di insediamento produttivo.

PARAMETRI URBANISTICI (vedi capo II)	SOTTOZONE				
	D1*	D1	D2	D3a	D3b
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq= *	-	-	2.50	1.00
- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq= *	2.00	1.80	-	-
- Rapporto massimo di superficie coperta	% = *	33	25	-	-
- Lotto minimo di intervento	mq = *	2500	2000	-	-
- Altezza massima	ml = *	7.50	7.50	10.50	10.50
- Distanza minima dalle strade	ml = *	10.00	10.00	20.00	20.00
- Distanza minima dai limiti di zona	ml = *	10.00	10.00	5.00	5.00
- Distanza minima dai confini di proprietà ..	ml = *	10.00	10.00	5.00	5.00
- Distanza minima tra pareti finestrate	ml = *	20.00	20.00	20.00	10.00
- Distanza minima tra pareti non finestrate	ml = *	20.00	20.00	10.00	10.00

* Indici e parametri del PIP approvato.

L'altezza massima indicata può essere superata da camini, ciminiere e da quegli altri volumi tecnici di cui si dimostri la necessità tecnica ai fini della produzione prevista o in atto.

Le aree al confine di queste zone e indicate come verde privato vincolato e/o con obbligo di piantumazione, non potranno essere in nessun modo edificate e dovranno risultare piantumate con alberi ad alto fusto in ragione di un albero ogni 40 mq, oltre ad una siepe continua lungo il confine di zona. Le piantumazioni di cui al comma precedente si aggiungono e non sostituiscono quelle prescritte per l'area scoperta di pertinenza, e dovranno essere adeguatamente descritte negli elaborati allegati alle richieste di edificazione o di ristrutturazione come prescritto nell'Art. 22 delle presenti norme di attuazione.

- ART. 29 - (ZONE AGRICOLE - E -)

Sono ammessi gli interventi di edificazione da realizzare secondo quanto previsto nella normativa specifica delle diverse sottozone oltre a interventi di bonifica, movimenti di terra, canalizzazioni ecc. da realizzarsi ai fini di trasformazioni colturali. Si considerano zone agricole anche quelle aree che, essendo utilizzate a fini agricoli, sono sottoposte a vincoli speciali (aree a bosco, fasce di rispetto, aree con vincolo idrogeologico) e come tali descritte nelle tavole allegate alle presenti norme: dette aree sono quindi sottoposte alla normativa delle zone agricole per tutto ciò che non contrasta con i vincoli specifici per ognuna indicati dalle presenti norme. Per gli edifici esistenti nelle zone agricole e non aventi destinazione agricola sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 6 voci A1, A2; nel caso di opere di ampliamento sarà necessario mantenere inalterati i caratteri architettonici e decorativi degli edifici originari. In nessun caso è ammessa la costruzione di terrazze o balconi in aggetto. Qualsiasi intervento sugli edifici esistenti o di nuova edificazione dovrà prevedere anche la sistemazione dell'area scoperta circostante, che per questa zona si definisce come la superficie di terreno che circonda l'edificio stesso per una fascia della larghezza di almeno 50 ml, (o fino ai confini di proprietà se a distanza minore di 50 ml. dall'edificio). Per il progetto dell'area scoperta circostante, nonché per le attrezzature ivi ammissibili, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.

- AGRITURISMO: Per le attività ricettive gestite direttamente dagli imprenditori agricoli sono consentiti interventi sugli edifici esistenti secondo quanto prescritto in Art. 6 A1, A2, A3, con la possibilità di modificare la distribuzione interna e il numero degli alloggi ai fini della funzione ricettiva assegnata, oltre ad ampliamenti (limitati al solo piano terreno degli edifici), per un massimo di 30% della cubatura totale in ordine ad esigenze igieniche e funzionali. Gli interventi di cui al presente comma dovranno inoltre rispettare le prescrizioni contenute nella L.R. 18/04/1988 n. 21.

- SOTTOZONA E1 Zona agricola normale.
- SOTTOZONA E2 Zona agricola a tutela orientata.
- SOTTOZONA E3 Zona agricola a tutela integrale.
- SOTTOZONA E4 Zona agricola boschiva.
- SOTTOZONA E5 Zona dei corsi d'acqua e della vegetazione a tutela orientata.

- SOTTOZONA E6 Zona dei corsi d'acqua e della vegetazione a tutela integrale.
- SOTTOZONA E7 Zona agricola speciale.

- ZONE SPECIALI E-1 -: Sono quelle zone agricole destinate ad impianti di trasformazione e/o conservazione e/o distribuzione dei prodotti agricoli o impianti speciali quali stalle per bovini e suini, centri enologici, caseifici, costruzioni provvisorie e serre per la coltivazione di fiori e ortaggi. In tali zone l'edificazione è subordinata ad un piano di comparto come da Art. 43. Detto piano di comparto specificherà volta per volta le volumetrie ammesse, le superfici copribili, le altezze massime e gli altri parametri urbanistici, a seconda delle esigenze funzionali dell'impianto.

SOTTOZONA E1

Agricola normale.

Sono ammesse interventi di nuova edificazione esclusivamente nelle zone non boscate con i seguenti limiti: indice di edificazione 0.05 mc/mq, lotto minimo non inferiore a 10.000 mq, altezza massima ml. 6.50 alla gronda anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio; sono consentiti, altresì, tutti gli interventi di cui alle zone agricole a tutela integrale.

SOTTOZONA E2

Agricola a tutela orientata.

Sono ammessi interventi edilizi, esclusivamente nelle zone non boscate, con i seguenti limiti: indice di edificazione 0.015 mc a mq, lotto minimo non inferiore a mq 30.000, altezza massima ml 7.00 fuori terra; tale limite va rispettato anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio. E' ammessa la sostituzione degli edifici esistenti che non risultino, vincolati ai sensi della L. 1089/39, con conservazione dei volumi, delle sagome e dei rapporti attuali di copertura. Sono consentite le opere necessarie al mantenimento ed al miglioramento dell'attuale struttura vegetazionale nonché dell'attività agricola e silvo-pastorale e le installazioni di servizio come fontanili, abbeveratoi, recinzioni etc. Anche per la zona E2 valgono le disposizioni dei due ultimi commi relativi alla zona E3.

SOTTOZONA E3

Agricola a tutela integrale

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nelle zone non boscate con i seguenti limiti: indice di edificazione 0.01 mc. a mq., lotto minimo non inferiore a 50.000 mq, altezza massima m. 4.00 alla gronda anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio; sono ammesse opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia; Sono consentiti tutti gli interventi volti al mantenimento ed al miglioramento delle condizioni vegetazionali, purchè eseguite con essenze tipiche dell'Italia centrale; gli interventi volti al miglioramento della conduzione agro-silvo-pastorale e le installazioni di servizio, come fontanili, abbeveratoi, recinzioni, purchè realizzati in modo da non turbare l'equilibrio ecologico e le qualità paesistiche dei luoghi; sentieri pedonali, zone di sosta e relativa segnalazione, purchè inseriti in modo da non alterare le qualità dei luoghi. In sede di redazione dei piani di cui al 4° comma dell'art. 13 dovrà essere incentivato il rafforzamento delle alberature esistenti, il rimboschimento con essenze tipiche dell'Italia centrale, e la messa a dimora di colture legnose specializzate con particolare riferimento ad oliveti e alberi da frutto, compatibilmente con la vocazione agricola dei terreni.

Nelle zone non boscate è ammessa la realizzazione di impianti e di servizi urbani da collocarsi fuori dell'abitato, come cave e cimiteri, depuratori, aree di parcheggio, stazioni di autobus, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, previo progetto corredato dalla documentazione di cui all'art. 17, delle norme del P.T.P. norme procedurali per l'impatto ambientale, lettere a,b,c.

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

- Le opere connesse alla realizzazione di grandi infrastrutture come strade carrabili, gasdotti, elettrodotti ed acquedotti, nonché l'apertura di nuove cave, dovranno essere sottoposte a verifica attraverso la procedura di V.I.A.

L'uso dei boschi e dei pascoli è regolamentato dalle " prescrizioni " di polizia forestale, dalla L. n° 3267/23 e dalla L.R. 46/77.

SOTTOZONE E4

Aree agricole boschive

Tali zone comprendono i territori ricoperti da essenze arboree non da frutto, fatta eccezione per i castagneti, la cui destinazione produttiva prevalente sia costituita dalla produzione della massa legnosa. In dette aree, pertanto, dovranno essere compresi i boschi radi e quelli a normale densità, ma contenenti larghe e radure, siano essi rappresentati da essenze governate ad alto fusto, a ceduo ed a ceduo composto.

Negli ambiti di cui sopra è ammessa soltanto la ricostruzione degli edifici esistenti con i materiali tipici della zona e con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili; è altresì consentita la sistemazione idrogeologica delle pendii.

In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico-produttivo, energetico e sociale che tali ambiti esplicano, tutti gli interventi dovranno essere conformi alla legge n° 3267/1923 ed alla L.R. 46/77; di contro, gli stessi interventi potranno essere effettuati in deroga alle norme precedenti purché realizzati all'interno di appositi Piani Economici di Assesamento, di specifici Piani di Intervento o di Piani di Utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano in oggetto.

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

Il Piano dovrà prevedere, oltre le ordinarie operazioni culturali e di taglio, anche:

- gli interventi migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica;

- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque:

- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee taglia fuoco, i punti fissi di imposta per il carico della legna ed i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi;

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

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

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

c) alla raccolta dei prodotti del sottosuolo con le indicazioni delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

Deve essere, di norma, esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle esistenti mediante l'uso di manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche. Le piste, anche occasionali, necessarie per l'utilizzazione del bosco devono essere contenute nello stretto indispensabile e devono essere disposte in modo tale da non determinare ruscellamenti delle acque.

Devono essere stabilite norme per la fruizione con mezzi meccanici delle piste stesse.

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

Comunque, anche all'interno dei Piani di Utilizzazione, non potrà essere superato un indice massimo di edificabilità pari a 0.01 mc./mq. di superficie. Sono escluse dal calcolo dei volumi le opere necessarie per la regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica in genere delle zone boschive.

SOTTOZONA E5

Area a tutela orientata del sistema dei corsi d'acqua e della vegetazione.

Tale area è costituita dai corsi d'acqua e, quando sono presenti, dai relativi solchi di erosione, dalla vegetazione rivierasca o di forra e dalla vegetazione cedua o di alto fusto situata in prossimità; il tutto individuante un elemento di paesaggio tipico della Tuscia e di grande rilevanza ambientale.

Il sistema può comprendere nel suo ambito anche limitate porzioni di zone coltivate.

In tale zona vige la normativa di cui all'art. 10 delle norme generali del PTP, integrate dalle seguenti prescrizioni specifiche:

a) E' fatto divieto di nuova edificazione; l'indice di edificabilità di pertinenza, non superiore a mc 0.01 per mq, potrà essere utilizzato nelle aree limitrofe in cui è consentita la trasformazione del territorio.

E' ammessa la ricostruzione di edifici esistenti con conservazione dei volumi, delle sagome e degli attuali rapporti di copertura;

b) Sono ammessi interventi volti: al mantenimento e al miglioramento della vegetazione e del regime idrico; al disinquinamento; al mantenimento delle attività agricole e silvo-pastorali, come fontanili, abbeveratoi, ecc, purché realizzati in modo da non permettere l'inquinamento del corso d'acqua; sono consentite altresì possibilità di attraversamento da parte di opere pubbliche come strade poderali e sentieri pedonali e zone di sosta, reti idriche e energetiche locali, senza alterare lo stato e il regime idrico.

c) Le opere di grande dimensioni e quelle che comportano trasformazioni di rilievo dei luoghi (come arginature, dighe, strade di carattere provinciale e nazionale), aperture di cave, dovranno

essere sottoposte alla procedura V.I.A., salvo deroghe per opere urgenti, concesse da parte degli assessorati competenti.

L'apertura di cave sarà ammessa per il solo prelievo di inerti sciolti e di depositi alluvionali. Alla documentazione per V.I.A. dovrà essere allegato progetto di restauro ambientale.

f) E' fatto divieto di apertura di discariche pubbliche. Le discariche attualmente esistenti dovranno essere oggetto di specifici progetti di recupero e dovranno indicare, attraverso verifica di I.A., eventuali possibili nuove localizzazioni.

SOTTOZONA E6

Area a tutela integrale del sistema dei corsi d'acqua e della vegetazione.

Tale area è costituita dai corsi d'acqua e, quando sono presenti, dai relativi solchi di erosione, dalla vegetazione rivierasca o di forra e dalla vegetazione cedua o di alto fusto situata in prossimità; il tutto individuante un elemento di paesaggio tipico della Tuscia e di grande rilevanza ambientale.

Il sistema può comprendere nel suo ambito anche limitate porzioni di zone coltivate.

In tale zona vige la normativa di cui all'art. 10 delle norme generali del PTP, integrate dalle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) In questa zona è fatto divieto assoluto di nuova edificazione, anche di manufatti di tipo precario. Sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione gli edifici esistenti.
- b) Come per la sottozona E5
- c) Non sono ammesse opere di grande dimensione che comportino trasformazioni di rilievo del corso d'acqua, come arginature e dighe.
- d) La costruzione di strade di carattere provinciale e nazionale dovrà essere sottoposta alla valutazione di I.A.
- e) E' vietata l'apertura di cave per il prelievo di inerti sciolti e di depositi alluvionali.
- f) Come per la sottozona E5

ART. 30- (ZONE PER ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE)

Queste zone sono destinate ad attività sociali pubbliche o private, esse si suddividono in cinque sottozone:

SOTTOZONA F1

Aree destinate alla istruzione;

SOTTOZONA F2

Aree destinate alle attrezzature sociali e culturali di interesse comune;

SOTTOZONA F3

Aree destinate agli impianti e attrezzature di servizio;

SOTTOZONA F4

Aree per attrezzature sportive.

SOTTOZONA F5

Aree vincolate a verde pubblico attrezzato

SOTTOZONA F6

Aree vincolate a verde privato

Ciascuna delle sottozone è sottoposta alle seguenti prescrizioni relative alla destinazione d'uso e alle norme di edificazione:

SOTTOZONA F1

Aree per l'istruzione.

In queste aree è permesso realizzare asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole professionali ed ogni altro istituto per l'istruzione, compresi i servizi annessi.

Sono suddivisi a loro volta in:

SOTTOZONA F1a

Aree scolastiche pubbliche.

In queste aree possono essere realizzati anche interventi diversi da quelli destinati all'istruzione, purchè di iniziativa pubblica. Essendo delle aree già parzialmente edificate è consentito soltanto un incremento volumetrico contenuto entro il 15% del volume attuale ed altezze non superiori a quelle esistenti.

SOTTOZONA F1b

Aree scolastiche private.

sono ammessi interventi edilizi

SOTTOZONA F2

Aree destinate ad attrezzature sociali e culturali di interesse comune.

In queste aree si possono realizzare centri civici e sociali, circoli per il tempo libero, cinema, teatri, biblioteche, musei, chiese, ospedali, centri per l'assistenza sociale e la medicina preventiva, pronto soccorso, uffici e sedi di enti pubblici, case di riposo e residenze protette per anziani, ecc., piccoli centri sportivi compresi i servizi annessi. Le abitazioni sono ammesse solo se strettamente necessarie al personale di custodia.

Queste aree sono suddivise a loro volta in :

SOTTOZONA F2a

Aree per attrezzature pubbliche, pur se la gestione delle singole attività è concessa a privati o a enti.

SOTTOZONA F2b

Aree per attrezzature pubbliche, ma di proprietà e di iniziativa privata.

Gli interventi in questa sottozona sono sempre subordinati alla redazione di un piano di comparto con previsioni planoaltimetriche particolareggiate come da Art. 43. Essendo delle aree già parzialmente edificate è consentito soltanto un incremento volumetrico contenuto entro il 15% del

volume attuale ed altezze non superiori a quelle esistenti.

SOTTOZONA F3

Aree destinate a impianti e attrezzature di servizio

In queste aree è consentita l'istallazione delle attrezzature connesse con l'attività di stazioni di servizio.

SOTTOZONA F4

Aree per attrezzature sportive.

Queste aree sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi, di impianti ed attrezzature ricreative e per il tempo libero connessi con l'attività sportiva.

SOTTOZONA F5

Aree vincolate a verde pubblico attrezzato.

Queste zone sono destinate prevalentemente alla realizzazione di parchi per il gioco dei bambini, giardini pubblici, attrezzature minori per lo sport e il tempo libero.

Sono consentite unicamente costruzioni che realizzino le destinazioni di zona, e cioè tutte le attività sopra elencate compresi i servizi annessi come chioschi di vendita, ritrovi, tettoie e padiglioni per la sosta al coperto.

Tali impianti possono essere eseguiti e gestiti anche da privati mediante concessioni a tempo determinato, con l'obbligo di sistemare le aree di pertinenza come prescritto all'Art. 21, oltre a cedere al Comune le eventuali aree di proprietà privata destinata alla urbanizzazione primaria.

SOTTOZONA F6

Aree vincolate a verde privato.

Nelle aree vincolate a verde privato è di norma vietata qualsiasi nuova costruzione: solo nel caso che dette aree debbano essere attrezzate a parco o giardino privato, sono ammessi porticati aperti purchè siano costruiti in legno e abbiano le caratteristiche peculiari delle costruzioni decorative da giardino.

In queste aree è obbligatoria la tutela e la cura della vegetazione esistente. Nel caso che queste aree non siano più utilizzate a fini agricoli, è obbligatoria la piantumazione con alberature ad alto fusto, arbusti e manti erbosi.

SOTTOZONA F7

Attrezzature ed impianti tecnologici.

Comprende le aree occupate o destinate ad attrezzature ed impianti tecnologici quali:

- Serbatoi idrici
- Impianti di depurazione
- Centri di raccolta e di separazione di materiali ingombranti

- ART. 31 - (ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI)

Queste zone sono destinate alle attività distributive all'ingrosso, quelle al minuto e i punti di vendita diretta di prodotti artigianali o agricoli; è consentito, purché sia redatto un piano attuativo, soltanto il riordino dei volumi esistenti e delle superfici coperte.

- ART. 32 - (ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E RICETTIVE - ZONE H -)

Queste zone sono destinate alle attività turistiche e ricettive, ivi comprese tutte le attrezzature sportive, commerciali, di spettacolo e di intrattenimento connesse con quelle attività principali; esse sono suddivise nelle sottozone di seguito elencate e indicate nella cartografia di piano:

SOTTOZONA H1*

Impianti ricettivi.

SOTTOZONA H1

Aree per attrezzature ricettive polifunzionali.

Ai fini della eventuale applicazione Art. 27 della L. 865/71 queste zone sono considerate aree produttive turistiche. Ciascuna delle sottozone elencate è sottoposta alle seguenti specifiche prescrizioni relative alla destinazione d'uso e alle norme tecniche di edificazione:

SOTTOZONA H1*

Impianti ricettivi.

Queste aree sono già interessate a impianti di tipo ristorazione, alberghiero e dancing, e ne mantengono la destinazione, eventualmente anche sotto la forma di edifici per minialloggi, ma sempre con conduzione di tipo alberghiero. Sono consentite abitazioni per il personale di servizio e custodia interne al volume esistente.

SOTTOZONA H1

Aree per attrezzature ricettive polifunzionali.

Rappresentano le strutture già esistenti in località "Madonna delle Macchie", oggi utilizzate come attività ricettiva comprensiva di parcheggi e aree a verde attrezzato. Queste aree sono destinate alle attività turistiche e ricettive, ivi comprese tutte le attrezzature sportive, commerciali, di intrattenimento e di spettacolo connesse con quelle attività principali.

Gli interventi in questa sottozona sono subordinati alla approvazione di un piano urbanistico preventivo esteso a tutta la superficie e redatto in forma di piano di comparto con previsioni planovolumetriche particolareggiate come da Art. 43 oltre che alle seguenti prescrizioni:

=====

- Indice di fabbricabilità

territoriale	mc/mq =	1.00
- Altezza massima	ml =	6.50

=====

E' ammessa la costruzione di abitazione ad uso esclusivo del personale di custodia e dipendente, nel limite massimo del 10% del volume edificato e comunque per una superficie netta abitabile max. di 95 mq. Per le aree scoperte incluse nel comparto perimetrato dovrà essere prevista la sistemazione di alberature, siepi, manti erbosi, percorsi pedonali ecc. nei modi prescritti dall'Art. 22; tali piantumazioni e sistemazioni dovranno essere curate in modo tale da rendere accettabile il nuovo impianto dal punto di vista ambientale e paesaggistico .

I piazzali interni adibiti a parcheggio nonché tutti i percorsi pedonali e carrabili dovranno essere eseguiti con materiali terrosi e ghiaiosi, con esclusione del cls. e dei manti bituminosi. Ogni comparto destinato a questo tipo di attività turistico- ricettiva dovrà dipendere da un'unica proprietà (privati o persone giuridiche) che ne curi direttamente o mediante terzi la gestione e la manutenzione.

Nella convenzione da stipularsi contestualmente alla approvazione del piano di comparto, saranno contenute specifiche clausole che vincolino gli interessati a mantenere detti obblighi; vi sarà contenuto inoltre l'esplicito divieto della vendita frazionata, oltre alla possibilità per il Comune, in caso di mancata osservanza degli obblighi citati, di procedere all'esproprio dell'area ad un prezzo prefissato e di annullare unilateralmente la convenzione e le autorizzazioni per la gestione dell'impianto.

- CAPO V - AREE DI PUBBLICA UTILITA' E AREE VINCOLATE

- ART. 33 - (AREE DI PUBBLICA UTILITA' PER STRADE CARRABILI, PER PERCORSI PEDONALI, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI PUBBLICI)

Le aree destinate alla viabilità meccanizzata comprendono le strade e i nodi stradali, oltre ai marciapiedi laterali.

Nella cartografia allegata, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, dei marciapiedi, delle zone di sosta, dei parcheggi e dei percorsi pedonali presenta carattere di massima e può essere precisata, ferme restando le quantità, in sede di progetto esecutivo.

Le aree per percorsi pedonali sono destinate alla realizzazione della viabilità pedonale, e di norma verranno realizzate contestualmente alla sistemazione delle aree a verde attrezzato che detti percorsi attraversano.

Sui percorsi pedonali può essere ammesso anche il traffico ciclabile.

ART. 34 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PANORAMICO AI SENSI DELLA LEGGE 29/6/1939 n° 1497 :

Qualunque intervento in tali aree deve essere sottoposto al preventivo nulla-osta dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio .

ART. 35 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. 30/12/1923 n° 3267 :

Qualunque intervento in tali aree deve essere sottoposto al preventivo benestare delle competenti autorità per l'Agricoltura e le Foreste.

ART. 36 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO STRADALE :

Tali aree interessano le fasce di rispetto delle strade per cui valgono le limitazioni stabilite dall'art. 19 della legge 6/8/1967, n° 765 e relative norme di applicazione contenute nel D.M. 1/4/1968 n° 1404.

In tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale o produttivo, nè ampliamenti di fabbricati esistenti; sono invece ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantazioni o sistemazioni a verde, conservazione agricole e , ove occorra, parcheggi pubblici.

Può inoltre essere concessa, mediante apposita convenzione, la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante.

ART. 37 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO CIMITERIALE:

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti ; sono invece consentiti interventi di manutenzioni ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, senza aumento di volume, sugli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Si dovranno, comunque, rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 da T.U. delle leggi sanitarie 27/7/34, n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 38 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DEGLI ACQUEDOTTI ED ELETTRODOTTI

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto.

Nell'edificazione delle varie zone devono essere rispettati tra le costruzioni e dette infrastrutture salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

- dagli acquedotti = 10 ml dall'asse

- dagli elettrodotti = 15 ml dall'asse

ART. 39 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

In tutto il territorio comunale le costruzioni, a qualunque uso siano adibite, non possono sorgere ad

una distanza inferiore a 150 Mt dalle sponde dei corsi d'acqua, riportati nella cartografia e compresi negli elenchi delle acque pubbliche, o dal piede degli argini degli stessi corsi.

- ART. 40 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Sono le aree interessate da presenza di reperti archeologici, anche se non visibili.

- CAPO V - ATTUAZIONE DEL PIANO-

- ART. 41 - (STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. GENERALITA')

I piani urbanistici attuativi (o piani urbanistici preventivi) sono piani urbanistici redatti in applicazione delle norme del P.R.G.; sono preventivi alla esecuzione delle singole opere previste dai piani stessi, e dettano le norme reattive alle modalità e ai tempi di esecuzione di dette opere.

I piani attuativi si dividono in:

- A) - piani particolareggiati di iniziativa pubblica ex Art.13 L. 1150/42;
- B) - piani di lottizzazione di iniziativa privata ex Art. 28 L. 1150/42;
- C) - piani di comparto di iniziativa privata in analogia ad Art. 23 L. 1150/42;
- D) - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata ex Art. 28 L. 457/78;
- E) - piani per l'edilizia economica e popolare ex L. 167/62;
- F) - piani per insediamenti produttivi ex Art. 27 L. 865/71.

Ai fini della applicazione delle presenti norme, tutti i piani attuativi di iniziativa privata si considerano assimilati in un unico tipo per quanto riguarda la redazione, l'adozione, l'obbligo della convenzione, le norme per la compilazione d'ufficio del piano e per la attuazione d'ufficio delle opere previste dai piani stessi.

Oltre che nei casi previsti per legge o dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un piano attuativo in tutti quei casi in cui le opere da realizzare (vuoi per la loro estensione, vuoi per la loro rilevanza architettonica, tecnica o paesaggistica) necessitano di uno studio sull'inserimento urbanistico delle opere stesse in rapporto al territorio limitrofo.

La competenza a redigere tali piani urbanistici preventivi è limitata ai soli ingegneri e architetti abilitati.

- ART. 42 - (CONVENZIONI NEI PIANI ATTUATIVI)

L'efficacia dei piani attuativi di iniziativa privata è sempre subordinata alla stipulazione tra i privati e il Comune di una convenzione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti; detta convenzione, oltre alle altre eventuali condizioni particolari esplicitamente contenute negli articoli delle presenti norme, dovrà prevedere:

- a) La cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria comprese nel piano;
- b) La realizzazione a carico del richiedente delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) L'eventuale cessione delle aree di urbanizzazione secondaria per la quota-parte dovuta;
- d) La eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- e) Il termine, non superiore a 10 anni, entro cui devono essere completate le opere di urbanizzazione, con la precisazione che le concessioni edilizie verranno rilasciate solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria principale, quali:

==== Rete fognante;

==== Rete acqua potabile;

==== Rete energia elettrica per uso privato;

==== Rete di illuminazione pubblica (almeno le canalizzazione).

==== Sedi stradali (almeno la fondazione, la massicciata, il binder e i marciapiedi).

f) L'impegno ad effettuare un deposito cauzionale a favore del Comune, a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, pari al valore presunto delle opere stesse e comunque non inferiore sia all'ammontare presunto di dette opere che all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione.

g) L'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la compilazione d'ufficio del piano urbanistico, ove previsto dalle presenti norme e/o dalla legislazione vigente.

In luogo della cessione delle aree di urbanizzazione secondaria, il Comune può concedere che sia versata la somma corrispondente alla quota degli oneri per urbanizzazione secondaria.

- ART. 43 - (ELABORATI DEI PIANI ATTUATIVI)

Gli elaborati richiesti per qualsiasi piano di attuazione sono quelli indicati nelle norme di seguito

elencate:

- Art. 13 della L. 1150/1942 (piani particolareggiati);
- Art. 4 L. 167/62 (piani per l'edilizia Econ. e Popol.);

Tutti gli elaborati esplicitamente richiesti dalle presenti norme per esigenze particolari.

Gli elaborati di cui al comma precedente sono quelli prescritti dalla normativa vigente, e valgono per qualsiasi tipo di piano attuativo, al di là della specifica norma di legge da cui esso dipende. Di detti elaborati saranno evitati solo quelli evidentemente non pertinenti; è necessario comunque che ogni tipo di piano attuativo illustri in maniera efficace l'analisi dello stato di fatto e prefiguri chiaramente la situazione conseguente alla attuazione dell'intervento proposto, oltre alle modalità di esecuzione del piano stesso.

- ART. 44 (PIANI DI LOTTIZZAZIONE)

I piani di lottizzazione sono attuativi particolareggiati di iniziativa privata redatti per le zone di espansione edilizia in applicazione Art. 28 L. 1150/42 e succ. modificazioni. Si differenziano dagli altri piani attuativi unicamente per le norme di deposito e di approvazione successive alla adozione da parte del Comune:

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata in base alla legge 6 Agosto 1967 n° 765 alla stipulazione fra il comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; nonchè alle norme della legge n. 10 del 28 Gennaio 1977.

I modi e i tempi di attuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno definiti da apposita convenzione.

- ART. 45- (PIANI DI COMPARTO)

I piani di comparto (o piani di intervento) sono piani attuativi di iniziativa privata realizzati di concerto con l'Amministrazione Comunale; sono applicati, secondo quanto previsto dalle presenti norme, sia per le aree edificabili che per aree in cui sia necessario un intervento urbanistico coordinato.

Detti comparti costituiscono unità (fabbricabili o no) di intervento e sono realizzati secondo quanto previsto dall'Art. 23 L. 1150/42; in applicazione al citato Art. 23 valgono anche le norme per la

formazione coattiva dei comparti.

I piani di comparto sono approvati dal consiglio Comunale con deliberazione sottoposta al solo controllo di legittimità.

- ART. 46- (PIANI DI RECUPERO)

I piani di recupero sono piani attuativi redatti in applicazione delle prescrizioni di cui Art. 28 L. 457/78. possono essere di iniziativa pubblica o privata e sono realizzati all'interno delle "zone di recupero" come previsto dalla citata L. 457/78: a tal fine si stabilisce che costituiscono zone di recupero tutte le zone "A" di interesse storico, ambientale e paesaggistico previste nel P.R.G. dalle presenti norme di attuazione.

- ART.47 - (REDAZIONE D'UFFICIO DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree soggette alla redazione di un piano attuativo, a presentare entro un congruo termine detto piano relativo alle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio ai sensi dell'XI comma

Art. 28 L. 1150/42 (modificato da Art. 8 L. 765/67).

Spetta alla Amministrazione Comunale la definizione delle unità organiche da sottoporre a piano attuativo; definita detta unità organica, l'Amministrazione invita i proprietari delle aree interessate a presentare un piano attuativo unitario, eventualmente riuniti in consorzio.

In caso di mancato accordo la Amministrazione Comunale può provvedere alla compilazione d'ufficio del piano attuativo.

Detto piano, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per detti piani attuativi compilati d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano (ovvero dichiarino di non volerlo accettare nè attuare), il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione delle aree e alla loro assegnazione secondo quanto previsto dall'Art. 23 della Legge 1150/1942.

- ART. 48 - (PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA)

I piani attuativi di iniziativa pubblica, pur avendo le medesime caratteristiche tecnico-progettuali degli altri piani attuativi, si differenziano da questi ultimi per le norme di deposito e di approvazione successive alla adozione da parte del Comune, nonché per le procedure di esproprio e di utilizzazione delle aree interessate.

- ART. 49 - (INTERVENTO DIRETTO)

La procedura dell'intervento diretto (sia per le costruzioni edilizie, che per impianti, sistemazioni di aree o altro) si applica in tutti quei casi in cui lo inserimento urbanistico delle opere previste è già determinato, vuoi per l'esistenza di un piano urbanistico preventivo approvato, vuoi perchè si tratta di opere di lieve entità o di edificazione in lotti compresi in zone già urbanizzate.

La realizzazione di questo tipo di intervento è subordinata alla sola concessione o autorizzazione rilasciata dalla Amministrazione Comunale.

Le singole opere facenti parte di un piano attuativo anche se approvato, dovranno essere autorizzate secondo le stesse procedure degli interventi diretti, facendo ogni volta comunque riferimento agli estremi di approvazione del piano stesso.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni che siano in contrasto con le previsioni stesse, a meno che i lavori relativi a dette concessioni non siano già iniziati.

Nei casi e nei modi previsti dalla legge (Art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765 e Art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357) il sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, munito del nulla-osta dell'organo competente, può rilasciare concessione in deroga alle presenti norme limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Non sono in ogni caso derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, agli indici volumetrici e alle destinazioni d'uso.

- ART. 50 NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE-

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani ed i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla legge 30/03/1971, n° 118, artt. 27 e 28, dal D.P.R. 27/04/1978, n° 384 della legge n° 13 del 9/1/1989 e dal D.M 14/6/1989, n° 236 e dalle leggi regionali n° 62/74 e 72/75, art. 4 , (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette " barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli

edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da eseguita di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettoie, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc.).

- ART. 51 DEROGHE -

Il presente P.R.G. in deroga si applica R.D.L. 8-11-38 n.1908.