

Zona storica (A) - Art. 13 delle N.T.A.

I fabbricati compresi in questa zona possono essere soggetti a due tipi di intervento: edilizio diretto e urbanistico preventivo, di iniziativa comunale.

L'intervento edilizio diretto riguarda esclusivamente operazioni di consolidamento e di restauro. Per opere di consolidamento devono ritenersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche ed alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

In detta zona è consentito, oltre al consolidamento statico ed al restauro, anche l'adattamento degli interni mediante il rifacimento delle strutture, la demolizione parziale e ricostruzione di parti fatiscenti e pericolanti di esse, sempre che venga conservata la forma dell'edificio.

Per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti, come definiti al precedente art.11, par.3.

Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Potranno inoltre essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi; comunque in misura non superiore al 20% della cubatura totale.

Non saranno quindi ammesse modifiche dei profili sia in verticale che in orizzontale, come alterazioni delle linee dei tetti e delle pendenze, alterazioni delle finestre e delle cornici, costruzione di balconi e pensiline, ecc.

Le aree libere all'interno di tali zone saranno inedificabili fino all'approvazione del PPE di iniziativa comunale o del P.R.; sono consentite solo operazioni di consolidamento e restauro; è vietata la demolizione e ricostruzione ed ogni aumento di volume o di superficie di calpestio.

Zona di completamento B - Art. 14 delle N.T.A.

La zona B comprende le aree attualmente occupate da fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, posti ai margini delle zone A, o in zone particolari, anche di recente edificazione.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano: residenze, botteghe artigiane, negozi, ristoranti, ambulatori, autorimesse private, servizi di interesse pubblico e sociale.

E' divisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona B1 - Vecchie costruzioni da ristrutturare, di più antica edificazione

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione.

Sono ammesse sopraelevazioni nel caso di edifici la cui altezza al momento dell'adozione delle presenti norme sia inferiore a quella dei due edifici attigui.

In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti su tutti i fronti; la cubatura complessiva non potrà superare i ~~100~~ ¹²⁰ mc/mq.; nel caso di edifici non completati all'atto dell'adozione delle presenti norme ed aventi altezza inferiore a quella di edifici limitrofi, sarà possibile l'allineamento alle altezze esistenti, come sopra detto, anche in deroga all'indice di fabbricabilità di cui sopra; tale altezza non potrà comunque essere superiore a ml.8,00.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso; oltre alle residenze possono essere ammesse, nella percentuale massima del 20% della cubatura totale: botteghe artigiane a servizio della residenza e compatibili con essa, uffici pubblici e privati,

ristoranti, circoli culturali, sede di partiti politici, attrezzature ricreative di spettacolo, discoteche, bar, negozi ed altre attrezzature commerciali, ambulatori e farmacie.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di mc. 1,50/mq.; l'altezza massima consentita è di ml. 8,00 con il numero di piani due più seminterrato.

Il distacco degli edifici sarà di ml.10,00; quello dai confini di ml.5,00; il distacco dal ciglio stradale non sarà inferiore a ml.7,50.

E' concesso l'allineamento a fili di costruzioni esistenti e la costruzione in aderenza solo nei seguenti casi:

- quando il volume da edificare si trovi su un'area attigua ad altre edificate, di fronte stradale comunque non superiore a ml.30,00 che formi, oggettivamente, con le aree e gli edifici d'intorno, un comparto edilizio omogeneo;
- per le provate necessità tali da richiedere un ampliamento dell'abitazione esistente (comunque non nuova totale costruzione); il volume da realizzare non deve in ogni caso essere superiore a mc. 100.

E' data comunque al Sindaco la facoltà di impartire disposizioni più restrittive delle presenti norme, previo parere della C.E.C..

La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art.877 e segg. Del C.C..

Non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.

In ogni caso l'altezza di un edificio da edificare tra due esistenti e posti a quota diversa rispetto al piano stradale, di diversa altezza, in aderenza per uno o entrambi i lati, avrà, in elevazione, misura massima uguale alla media delle altezze dei due edifici esistenti, comunque non superiore a ml.8,00.

Sottozona B2 - Completamento e trasformazione: zone miste di nuove e vecchie costruzioni

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per la Zona B1 ed inoltre alberghi, cinema, teatri, stazioni di servizio, autorimesse pubbliche, banche e simili.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, secondo le norme del R.E.C., oltre ad ampliamenti di esistenti.

Sono inoltre consentite nuove costruzioni solo su eventuali lotti liberi, di superficie non inferiore a mq.400.

Varranno in ogni caso i seguenti indici:

Iff:	mc/mq. 1,00
Numero piani f.t.:	2 compreso il piano terreno
Distacchi dai confini:	ml. 5,00
Altezza edifici:	ml.7,50
Distacchi dagli edifici:	ml.10,00
Distacchi dal ciglio stradale:	ml.7,50

Vale anche per tale zona quanto stabilito agli ultimi commi della normativa per la zona B1 circa le costruzioni in aderenza.

Sottozona B3 - Recente edificazione in zone esterne

In tali zone ricadono aree esterne al nucleo urbano di recente edificazione.

Per tali zone si prevede la sola conservazione di volumi esistenti senza alcun aumento di cubatura.

Sono comunque consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ed il cambio di destinazione d'uso al piano terra, per le sole destinazioni di uso pubblico (negozi, ristoranti, bar, locali pubblici o di uso pubblico), salvo l'adeguamento, in tal caso, delle aree da destinare a parcheggio, a seconda della destinazione.

Zone produttive (D) - Art. 16 NTA (Zone artigianali-produttive)

Tutte le aree previste sono destinate al potenziamento o alla nuova costruzione di insediamenti di artigianato e comunque di attività produttive in genere.

E' esclusa l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia di stretta pertinenza con i processi di lavorazione e che non sia destinato alle attrezzature di servizi previste per tale attività.

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 anche del personale addetto.

E' consentita l'installazione di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi all'attività di produzione nonché alla sorveglianza degli impianti nella misura massima di 100 mq. lordi.

Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dall'ufficio di igiene in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento preventivo, laddove espressamente previsto, oppure attraverso intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Iff =	1,00 mc/mq. (intervento diretto)
Ift =	0,70 mc/mq. (intervento preventivo)
H =	8,00 m. (salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi, ecc.)
Sm =	1.000 mq.
DC =	5,00 m.
DF =	10,00 m.

Superficie coperta delle costruzioni: inferiore al 40% della Sf.

Parcheggio inerente la costruzione: 0,20 mq/mq.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria ed una quota parte delle aree di urbanizzazione secondaria pari al 10% della superficie del lotto, da destinarsi a verde o a parcheggio pubblico.

Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale debbono restare vincolate a verde per una profondità di ml.10,00 per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada stessa, esclusi gli idonei accessi per autoveicoli; in dette fasce possono tuttavia trovar posto idonee aree da destinare al parcheggio, ferma restando, comunque, una fascia di rispetto, anche in questi tratti, di profondità ml.5,00.

Potranno essere autorizzati completamenti di un piano o di coperture a tetto con sottotetto non praticabile per quegli edifici che all'atto dell'adozione delle presenti norme risultassero di un solo piano e/o senza copertura a tetto; tuttavia non potrà superarsi l'altezza fissata di ml. 7,50 e non potrà essere aumentata la superficie lorda esistente.

Sottozona B4 - Completamento delle zone recenti

In tali zone ricadono aree ancora libere, di completamento di quelle già edificate e classificate B3.

Per tali aree il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, per singola concessione.

Sono ammesse le destinazioni d'uso delle precedenti zone B.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Iff:	0,60 mc/mq
Lotto minimo:	1000 mq o l'intera area
Numero piani:	2
Altezza edifici:	ml. 7,50
Distacco edifici:	ml. 10,00
Distacco confini:	ml. 5,00
Distacco ciglio stradale:	con allineamento agli edifici esistenti e comunque non inferiore a ml. 5,00

Zone agricole (E) - Art. 17 delle N.T.A.

Comprendono tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo.

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Si dividono in:

- zone agricole normali (E1);
- zone agricole di valore paesistico (E2).

In tali zone sono consentite:

1 - costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc.

Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superino le superfici seguenti:

- bovini ed equini: 15 mq/Ha
- suini per uso familiare: 20 mq/Ha
- polli ed altri pennuti per uso familiare da pelliccia: 10 mq/Ha
- ovini: 10 mq/Ha;

2 - costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente i prodotti stessi, ovvero svolte in sociale;

3 - allevamenti industriali: sono considerati tali tutti quei locali per il ricovero animali che superano gli indici di cui al precedente punto 1 o che riguardano allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto 1. Si distinguono, agli effetti delle norme edilizie, nelle seguenti categorie:

- 1 - bovini-equini;
- 2 - suini;
- 3 - polli e animali da pelliccia;
- 4 - ovini;
- 5 - altre specie di animali.

Zona agricola normale (E1) - Art. 18 delle N.T.A.

Sono le parti del territorio che risultano al 1982, secondo i rilevamenti della Regione Lazio, coltivate o suscettibili di coltivazioni.

In queste zone sono consentite tutte le costruzioni di cui al precedente articoli.

Si applicano i seguenti indici:

- 1 - per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art.17 punto 1:
Iff = 0,05 mc/mq. Di cui il massimo di 0,03 mc/mq. Può essere utilizzato per abitazione;
H = 7,00 ml.; Sm = 10.000 mq.; DC = 10,00ml. -
N. piani = 2;
- 2 - per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli di cui all'art.17 punto 2:
Uf = 0,15 mq/mq.; Sm = 15.000 mq.
- 3 - per le costruzioni adibite ad allevamenti industriali di cui all'art.17 punto 3:
per bovini, equini e ovini:
Uf = 0,10 mq/mq.; Sm = 5.000 mq.; DF - DC = 20,00 ml.;
per i suini e polli:
Uf = 0,05 mq/mq.; Sm = 5.000 mq.; DF - DC = 30,00 ml.

Per le costruzioni di cui ai precedenti punti n.2 e n.3 l'altezza massima consentita è di ml.7,50 (salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi ecc.); l'utilizzazione di un indice urbanistico su un fondo esclude automaticamente l'utilizzazione di un altro indice.

Per i fabbricati residenziali di cui ai punti 1, 2, 3 esistenti nelle zone alla data di adozione del P.R.G. e comunque sui lotti non frazionati posteriormente alla stessa data è consentito, una tantum, un aumento del volume complessivo nella misura non superiore al 10% della cubatura esistente, e comunque non oltre i 90 mc., per particolari e comprovati casi di necessità familiare o di condizioni di addetti all'agricoltura o di risanamento igienico-sanitario.

Tale consenso sarà espresso dal Sindaco previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Per i lotti compresi tra i 5000 e i 10000 mq. è ammessa la costruzione di un ricovero attrezzi di mq. 35 di superficie lorda di h. max. 4.00, esclusivamente per coltivatori diretti o in presenza di P.U.A.

Per gli edifici di cui ai punti 1 e 3 non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature, canali e corsi d'acqua senza la preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio di Igiene in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Le costruzioni di cui sopra dovranno essere adeguatamente inserite nell'ambiente e in maniera da non deturpare i profili esistenti.

Dovrà inoltre essere posta ogni cura perché non vengano depauperare le zone arboree esistenti.

Zone agricole di valore paesistico o boscate (E2) - Art. 18/A delle N.T.A.

Sono le parti del territorio di prevalente interesse naturalistico, paesaggistico, boscate e/o da rimboscare.

Per le zone agricole di valore paesistico o boscate sono consentite soltanto le costruzioni di cui all'art.17/1.

Si applicano i seguenti indici:

If = 0,005 mc/mq.

H = 4,00 ml. (salvo costruzioni particolari come silos, serbatoi, ecc.)
Sm = 50.000 mq.
DC = 15,00 m.
N. = 1

Per tutte le costruzioni in zona agricola di valore paesistico la distanza dal ciglio della strada di PRG e comunali esistenti o previste dal PRG è di ml.20,00 al minimo.

Tali zone, ai sensi del D.M. 21/9/1984 si intendono vincolate ai sensi della legge 29/6/1939, n.1497 ed ogni trasformazione del suolo o costruzione è sottoposta al preventivo nulla osta degli organi regionali.

Zona agricola normale (E1) - Art. 18/B delle N.T.A.

Il lotto minimo in zona agricola rimane fissato in 10000 mq.

Il rilascio della concessione edilizia, a norma della legge Regione Lazio 2/7/74, n.30, previo parere degli ispettori agrari provinciali, è condizionato alla qualifica di imprenditore agricolo singolo o associato dal richiedente, nonché alla accertata corrispondenza delle opere da costruire con le esigenze della produzione del fondo.

La destinazione d'uso degli edifici e dei complessi produttivi sarà trascritta prima del rilascio della concessione edilizia; in caso di mutamento nella destinazione il Comune annulla la concessione concessa e provvede a norma dell'art.41 della legge 17/8/1942, n.1150 e succ. agg.

Zona H - Complessi turistico-ricettivi complementari: Campeggi - Art.19

In tale zona è prevista la realizzazione di complessi turistici ricettivi complementari previsti al 3° comma dell'art.1 della legge 21/3/1958, n.326.

L'attuazione di tale area dovrà essere a mezzo intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area, convenzionato con il Comune. Tale piano, in particolare, dovrà rispettare quanto previsto dal D.P.R. 20/6/1981, n.869 e quanto appresso:

- a) almeno il 40% dell'intera area dovrà essere destinata a verde a parco, con obbligo di piantumazione di essenze arboree tipiche;
- b) dovrà essere previsto non meno di 100 (cento) metri quadrati per ogni installazione (tenda o auto) con un minimo di previsione di n.4 utenti ogni 100 mq.; per le installazioni di tende, roulotte, ecc. dovrà prevedersi non più del 50% dell'intera area;
- c) dovranno essere previste le attrezzature di supporto dell'insediamento, quali ristorante, bar, spaccio, ecc. in relazione al numero degli utenti;
- d) dovranno essere previste attrezzature igienico-sanitarie in appositi edifici in luogo riparato, in ragione di un lavabo, doccia e gabinetto ogni 10 utenti; dovrà essere previsto impianto di depurazione e di smaltimento dei rifiuti, secondo le leggi in vigore;
- e) dovranno essere previste adeguate recinzioni ed eventuali schermature arboree, nonché accorgimenti ed impianti per la prevenzione ed estinzione degli incendi;
- f) dovrà essere previsto apposito impianto di adduzione e distribuzione di acqua potabile, illuminazione di parti comuni, raccoglitori delle immondizie e posto di pronto soccorso congruamente attrezzato;
- g) saranno inoltre previsti parcheggi all'esterno del complesso ed accessi separati per i fornitori e per i mezzi di servizio;
- h) tutti gli edifici per servizi o per uffici non dovranno essere di altezza superiore a ml.4,50 adeguatamente inseriti nell'ambiente e con materiali di finitura tipici (copertura in tegole di cotto, intonaci esterni e colori della gamma dell'ocra).

Zona di rispetto al centro storico - Art. 33

In tali zone è consentita l'edificazione al solo scopo residenziale o agricolo con i seguenti parametri e attraverso singola concessione:

Iff = 0,001 mc/mq. - Lotto minimo = mq.50.000
H edifici = ml.4,00 - N. piani = 1
DC = 10,00 ml. - DE = 10,00 ml.

Inoltre, ferma restando l'utilizzazione degli indici urbanistici relativi, da parte del Comune potrà essere vietata l'edificazione in determinati punti e in particolare quando questa comporti alterazione alle caratteristiche paesaggistiche della zona.

In ogni caso l'edificazione dovrà essere tenuta a ml.100 dalla zona A (centro storico).

Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

Zona a verde privato (G1) - Art. 26

Tale zona corrisponde ad aree ove deve essere conservata e possibilmente incrementata l' attuale dotazione di verde, con il mantenimento delle cubature attuali e del rapporto esistente tra superficie coperta e superficie libera.

E' consentita la parziale o totale ricostruzione degli edifici esistenti senza aumento della cubatura originaria .

Nelle aree libere di tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici :

Iff = 0,20 mc/mq.
H= 4,00 ml.
N. piani = 1
DF = 10,00 ml
DC = 5,00 ml.

La destinazione d'uso degli edifici non potrà essere di uso pubblico o per servizi in genere.

Zone produttive (D) - Art. 16 NTA (Zone artigianali-produttive)

Tutte le aree previste sono destinate al potenziamento o alla nuova costruzione di insediamenti di artigianato e comunque di attività produttive in genere.

E' esclusa l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia di stretta pertinenza con i processi di lavorazione e che non sia destinato alle attrezzature di servizi previste per tale attività.

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 anche del personale addetto.

E' consentita l'installazione di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi all'attività di produzione nonché alla sorveglianza degli impianti nella misura massima di 100 mq. lordi.

Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dall'ufficio di igiene in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento preventivo, laddove espressamente previsto, oppure attraverso intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Iff = 1,00 mc/mq. (intervento diretto)
Ift = 0,70 mc/mq. (intervento preventivo)

H = 8,00 m. (salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi, ecc.)
Sm = 1.000 mq.
DC = 5,00 m.
DF = 10,00 m.

Superficie coperta delle costruzioni: inferiore al 40% della Sf.
Parcheggio inerente la costruzione: 0,20 mq/mq.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria ed una quota parte delle aree di urbanizzazione secondaria pari al 10% della superficie del lotto, da destinarsi a verde o a parcheggio pubblico.

Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale debbono restare vincolate a verde per una profondità di ml.10,00 per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada stessa, esclusi gli idonei accessi per autoveicoli; in dette fasce possono tuttavia trovar posto idonee aree da destinare al parcheggio, ferma restando, comunque, una fascia di rispetto, anche in questi tratti, di profondità ml.5,00.

Fasce di rispetto alla viabilità – Art. 30 NTA

Sono sottoposte alle limitazioni stabilite dall'art. 19 – 1° e 2° comma – della legge 6/8/1967 e delle relative norme di applicazione del D.M. 1404 dell'1/4/1968. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della strada stessa, come indicato nell'art. 18.

Zone a vincolo cimiteriale - Art. 28 NTA

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle relative aree di rispetto; sono consentite solo piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Valgono per tali spazi le limitazioni dell'art.338 del T.U. Leggi sanitarie 27/7/1934, n.1265 modificato con legge 17 ottobre 1957, n.998 e legge 4 dicembre 1956, n.1428.

Zone per servizi di interesse comune ed attrezzature pubbliche e private (F3) - Art.22

Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di convenzione con il Comune.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- 1) - Impianti commerciali e anonari (mercati coperti, mattatoio, foro boario, ecc.). Nel caso di impianti di natura privata, gli stessi dovranno essere limitati a 200 mq. utili max;
- 2) - pubblica amministrazione e vigilanza, caserme, ecc.;
- 3) - attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali (poliambulatori, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali, ecc.);
- 4) - attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei, ecc.);
- 5) - attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre, ecc.);
- 6) - impianti tecnologici urbani e igienico-sanitari (cimiteri).

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq. e l'altezza degli edifici, indicativamente, deve essere di ml. 8,00.

Le caratteristiche volumetriche, comprese le altezze, delle eventuali costruzioni devono armonizzare, oltre che con le destinazioni d'uso, con l'intorno; a tale scopo il Sindaco può, sentito il parere della C.E.; richiedere eventuali modifiche a

progetti presentati da privati, Enti o Associazioni, ecc. richiedenti oltre che, ove ritenuto necessario, l'intervento urbanistico preventivo; è in ogni caso esclusa la destinazione residenziale.

Per quanto riguarda i servizi commerciali ed anonari sia esistenti che di previsione le aree destinate a parcheggio devono essere superiori ai minimi stabiliti dal D.M. 2/4/1968, per ottemperare a quanto disposto dall'art.13 della legge 11/6/1971, n.426.

Zona a verde pubblico (G2) - Art. 25

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione del verde urbano.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando eventualmente il verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) $U_f = 0,02$ mq/mq.
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10mq./100 mc.
Parcheggi di urbanizzazione primaria
di superficie del lotto = 2,5 mq/100 mc.
- c) $H = ml.4,50$
- d) $DC = ml.5$
- e) $Q = 2,5\%$
- f) $I_{ff} = 0,05$ mc/mq.
- g) $N = 1$

Nel caso di realizzazione di impianti da parte di privati i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria.

Per ottenere la concessione a costruire le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria.

Costruzioni pubbliche pertinenti a tali utilizzazioni saranno eventualmente previste in sede di P.P., a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

Zone C - Espansione residenziale, stabile e temporanea - Art. 15

In questa zona rientrano le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, a carattere residenziale stabile o temporaneo-turistico.

Destinazione d'uso: sono consentite residenze, alberghi, botteghe, negozi, uffici, studi professionali, magazzini, locali di ritrovo e spettacolo.

A norma della legge 10/77 almeno il 40% di tutte le aree C1 sarà riservato all'edilizia di tipo economico e popolare di cui alla legge 167, con provvedimento del Comune successivo alla adozione del P.R.G..

Il Comune, prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici preventivi previsti per tali zone, dovrà perciò provvedere ad individuare, con apposita delibera consiliare, le aree destinate all'edilizia di tipo economico e popolare, di cui alla legge 167.

Nelle zone C1 e C2 il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo esteso all'intera zona.

La zona C è suddivisa in due sottozone:

1 - Sottozona C1

- a) indice di fabbricabilità territoriale: l'indice massimo di fabbricabilità consentito è di mc.0,35 per ogni mq. di superficie; (zero virgola trentacinque)
- b) superficie minima del lotto: la superficie minima del lotto è di mq.600 (seicento);
- c) altezze: altezza massima consentita è di ml.7,50;
- d) numero dei piani: il numero massimo dei piani è di n.2 compreso il piano terreno;
- e) distacchi dai confini: devono essere non inferiori a ml.5,00;
- f) distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml.10,00;
- g) distacchi minimi dai cigli stradali (D.M. 2/4/1968, art.9) e dalle piazze:
per strade di larghezza 7,00 devono essere di mt.5,00;
per strade di larghezza 7,00 - 15,00 devono essere di mt.7,50;
per strade di larghezza 15,00 devono essere di mt.10,00.
- h) parcheggi (art.18 legge 765/67) = 10 mq/100 mc.
Nel caso venga realizzata quota parte della cubatura con destinazione non residenziale devono essere previste aree per parcheggio di uso pubblico pari a 8 mq/100 mc. Di costruzione, in aggiunta ai 5 mq. su 100 mc. previsti (dall'art.18 della legge n.765/67) per la residenza;
- i) tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari;
- l) copertura: con pendenza non superiore al 30%; non sono ammessi sottotetti praticabili; copertura con tegole in cotto.

2 - Sottozona C2

- a) indice di fabbricabilità territoriale: l'indice massimo di fabbricabilità è di mc.0,15 per ogni mq. di superficie; (zero virgola quindici);
- b) superficie minima del lotto: la superficie minima del lotto è di mq.800 (ottocento);
- c) altezze: l'altezza massima consentita è di ml.7,00;
- d) numero dei piani: il numero dei piani ammesso è di n.2 compreso il piano terreno;
- e) distacchi dai confini: devono essere non inferiori a ml.5,00;
- f) distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti devono essere non inferiori a ml.10,00;
- g) distacco dai cigli stradali: come alla lettera g) della sottozona C1;
- h) parcheggio (art.18 legge 765/67) = 5 mq/100 mc.;
- i) dovrà essere lasciato a verde per parco il 50% della superficie sottoposta all'intervento urbanistico preventivo;
- l) tipologia edilizia: case singole o bifamiliari od a schiera in misura non superiore al 30% del totale della volumetria realizzabile; la restante parte va realizzata con complessi edilizi unitari;
- m) copertura: con pendenza non superiore al 30% e copertura con tegole in cotto.

La destinazione d'uso di zona è prevalentemente residenziale-temporanea e turistica; possono essere ammesse, nella percentuale massima del 20% della cubatura totale, ristoranti, circoli culturali, discoteche, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, negozi o altre attrezzature commerciali, ambulatori, e farmacie.

Nelle sottozone C1 e C2 dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) aree per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, percorsi pedonali).
 - come da piano attuativo preventivo. La dotazione minima di aree per parcheggi pubblici deve essere di 2,5 mc/mq.
- b) aree per le opere di urbanizzazione secondaria.
 - 18 mq/mc.
- c) le pareti esterne delle costruzioni, qualora non lasciate a faccia vista, dovranno essere rifinite ad intonaco;
- d) le tinteggiature ammesse sono quelle della gamma naturale delle terre e dell'ocra. Sono esclusi il colore bianco e quelli della gamma del verde e dell'azzurro;
- e) le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con persiane, ad eccezione di quelle di ingressi e/o garages e simili;
- f) le eventuali opere di recinzione dovranno essere realizzate preferibilmente a siepe vegetale, e comunque, all'interno dei singoli comprensori, dovranno essere progettate con carattere unitario;
- g) dovrà essere messa a dimora al minimo di un albero dall'alto fusto ogni 10 mq. di superficie scoperta da fabbricati avendo cura di scegliere esclusivamente essenze arboree locali. Dovranno essere comunque mantenute il più possibile le alberature esistenti.

Zone destinate alla viabilità - Art. 20

Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le aree di rispetto delle strade e i parcheggi.

Le strade sono classificate come segue:

- A) – Autostrade di qualunque tipo (legge 7/2/1961, n.59 – art.4);
raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19/10/1965, n.1197 e legge 24/7/1961, n.729, art.9).
- B) – Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 6 marzo 1956, n.371 – alleg. I); le strade statali di grande comunicazione (legge 24/7/1961, n.729, art.14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26/6/1965, n.717, art.7).
- C) – Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali o comuni aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50.
- D) – Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.
- E) – Strade interne di lottizzazione, per la distribuzione capillare degli autoveicoli.

La sezione minima per quelle a fondo cieco che servono non più di 10.000 mc. dovrà essere di ml. 6,00 compresa la cunetta ed il marciapiede. Per quelle non a fondo cieco la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, sarà di ml. 10.50.

Le distanze minime delle costruzioni dalla strada sono quelle stabilite nella seguente tabella:

TIPO DI STRADA						
A	B	C	D	E		
				Per sez. fino a 7,00 ml.	Per sez. da 7,00 a 15,00 ml.	Per sez. oltre 15,00 ml.
60 ml	40 ml	30 ml	20 ml	5.00 ml	7.50 ml	10.00 ml

Le distanze della tabella, riferite alla categoria A - B - C - D, vanno rispettate nella edificazione fuori dei centri abitati.

Per le strade dei tipi A- B- C- D, oltre alla sopradetta distanza va aggiunta la larghezza di eventuali scarpate e fossi e di fasce di espropriazione risultati dai progetti approvati.

Inoltre, in corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco e la cui larghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze stabilite nella precedente tabella, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Le distanza fra due fabbricati, tra cui sia interposta una strada, deve comunque essere maggiore o uguale all'altezza dell'edificio più alto.

Per le strade di tipo E sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nella tabella precedente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Nelle aree di rispetto stradale è consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità.

L'indicazione grafica nelle planimetrie di P.R.G. delle strade dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto definitivo dell'opera.

Art.21 – Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Gli spazi di sosta a parcheggio vanno previsti per ciascuna zona a secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui va riferita alla superficie di intervento.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.j qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella.

EDIFICIO	Spazi di sosta per parcheggio	
	mq/100 mc	mq/mq di sup per lotto
Abitazioni in zona residenziale di completamento - espansione	2,5	
Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti	20	
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali, ed istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni	10	
Palazzi per uffici e negozi	8 (1)	
Altri edifici	2,5	

Impianti sportivi scoperti (da spettacolo)		0,1
Altri impianti sportivi scoperti		0,2
Edifici per industria anche se in zona agricola		Min. 0,05
Edifici residenziali nella zona storica	1,25	
(1) All'esterno degli edifici o in aree scoperte poste alla quota delle strade di accesso		

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata dall'art. 41 sexies della legge urbanistica, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 24 –Impianti sportivi (F1)

Tali aree sono destinate alla costruzione di impianti sportivi, realizzati a cura di Pubblica Amministrazione o di privati (gioco calcio, tennis, piscina, campo bocce, ecc.).

Dovranno essere per la zona rispettati i seguenti indici:

- A) una superficie di almeno 3/5 della estensione totale del terreno è destinata ad attività sportive;
- B) le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, biglietteria) non devono coprire un'area maggiore 1/10 della superficie totale;
- C) l'altezza delle suddette costruzioni accessorie non deve superare ml. 4.50, misurati dal piano di campagna alle linee di gronda;
- D) dovranno essere previsti adeguati spazi per il parcheggio al pubblico secondo quanto indicato all'art. 21.

Art. 21 – Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Gli spazi di sosta a parcheggio vanno previsti per ciascuna zona a secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui va riferita alla superficie di intervento.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella:

EDIFICIO	SPAZI DI SOSTA PER PARCHEGGIO	
	mq/100 mc	mq/mq di sup. per lotto
Abitazioni in zone residenziali di completamento - espansione	2.5	-
Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti	20	-
Ospedali, case di cura, ambulatori prov.li, com.li, ed istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni	10	-
Palazzi per uffici e negozi	8 (1)	-
Altri edifici	2.5	-
Impianti sportivi scoperti (da spettacolo)	-	0.1
Altri impianti sportivi scoperti	-	0.2
Edifici per industria anche se in zona agricola	-	Min. 0.05
Edifici residenziali nella zona storica	1.25	-

Nota (1): All'esterno degli edifici in aree scoperte poste alla quota delle strade di accesso.

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della legge urbanistica, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 31 – Zona di rispetto paesistico e/o archeologico e zone sottoposte a vincolo paesistico

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione da parte di privati; servono a conservare inalterati i profili caratteristici di particolari località della zona e costituiscono aree di rilevante interesse paesistico.

Oltre queste, ferma restando l'utilizzazione degli indici di zona, le aree di cui al D.M. 21.09.1984 e in particolare:

- boschi e foreste (Zona E2);
 - Aree assegnate alle Università Agrarie e zone gravate da usi civici;
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua classificabili pubblici ai sensi del T.U. sulle acque dell'11.12.1933, n° 1775 e relative ripe, per una fascia di 150 metri ciascuna
- si intendono vincolate ai sensi della legge 29.06.1939 n° 1497 e ogni progetto di trasformazione del suolo è soggetto al preventivo nulla osta da parte dei competenti organi regionali.