

TITOLO I°

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 1 (Modalità di attuazione del Piano)

Il P.U.G.C. si attua in due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone residenziali di espansione e in tutte le altre zone ove esso sia prescritto dalle presenti norme di attuazione o indicato nelle tavole del P.U.G.C.

L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le altre zone.

ART. 2 (Intervento urbanistico preventivo)

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Urbanistico Operativo Comunale PUOC di cui agli art. 41, 42, 43, 44 e 45 della L.R. n. 38/99 (avente valore e contenuto tecnico dei piani particolareggiati di cui all'art. 13 della L. 1150/42 o dei Piani di Lottizzazione di cui all'art. 28 L. 1150/42) riferito alla intera unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.U.G.C.

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico, il progetto è subordinato all'approvazione dello stesso redatto in conformità a quanto previsto nei successivi articoli delle presenti norme.

ART. 3 (Piani Urbanistici Operativi Comunali)

I Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC) devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.U.G.C., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme d'attuazione.

L'autorizzazione dei PUOC è inoltre subordinata, in base alla legge 06.08.1967 n. 765, anche alla stipulazione, tra il Comune e la proprietà interessate, di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché la realizzazione totale o in parte delle stesse.

I modi ed i tempi di attuazione a carico del lottizzante delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno definiti dalla suddetta convenzione.

ART. 4 (Opere di urbanizzazione)

Le opere di urbanizzazione primaria sono :

le strade gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono :

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali ;

- e) chiese ed altri servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognature, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, è destinata mediante apposita delibera comunale.

ART. 5 (Intervento edilizio diretto)

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della Concessione Edilizia.

ART. 6 (Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo)

L'utilizzazione totale degli indici If e It corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di edificare sulle superfici, salvo nel caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (SF o ST) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

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

ART. 7 (Destinazione d'uso)

Nelle zone territoriali omogenee di cui al D.I. n° 1444/68, riportate negli elaborati di piano e nelle presenti N.T.A. sono state previste le destinazioni d'uso secondo il disposto combinato degli artt.14 e 15 della L.R. n° 35/77 e dell'art.7 della R.L. n°36/87.

I P.P.E. e gli altri strumenti attuativi nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite nelle diverse zone omogenee dal P.U.G.C., potranno procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso.

Le modifiche di destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dal P.U.G.C. per la zona, sono subordinate al rilascio di apposita Concessione edilizia, mentre per quanto riguardano gli ambiti di una stessa zona sono soggette ad autorizzazione.

Nei centri storici, Zona "A" ai sensi del D.I. n° 1444/68 è di norma vietato il mutamento delle destinazioni d'uso residenziali, salvo specifiche destinazioni diverse previste dai P.U.O.C. sempre e comunque conformi alle destinazioni d'uso ammesse dal P.U.G.C. nella zona.

Nelle sottozone E (zone agricole) è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso nell'ambito delle attività ammesse dal P.U.G.C. nelle zone agricole.

TITOLO II°

ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONIZZAZIONE

ART. 8 (Divisione del territorio comunale in zone)

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.U.G.C., secondo la seguente classificazione:

1) Zone residenziali:

- zone residenziali di carattere storico A
- zone residenziali di completamento B
- zone residenziali di espansione C
- aree con destinazione residenziane nelle zone F6

2) Zone produttive:

- zone per l'industria, l'artigianato e le attività estrattive D
- zone agricole E

3) Zone di uso pubblico e di interesse generale:

- zone dei servizi generali e locali pubblici e privati F
- zone destinate a viabilità e parcheggio

4) Vincoli e zone vincolate:

- vincolo di rispetto cimiteriale
- vincolo di rispetto degli elettrodotti ed acquedotto
- vincolo di rispetto per impianti tecnologici
- vincolo di rispetto dei corsi d'acqua
- area vincolata di rispetto archeologico

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

In ottemperanza a quanto prescritto nella Determinazione n. 1311 del 18.12.02 della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile con la quale veniva espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 l'edificazione è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- Debbono essere rispettate in modo assoluto le indicazioni riportate nella Relazione Geologica e nella Relazione Vegetazionale;
- Tutte le aree colorate in marrone nella Tavola “Carta della valutazione dei rischi e dell'idoneità territoriale a corredo della relazione geomorfologia sono escluse da qualsiasi attività edificatoria;
- In tutte le aree colorate in giallo nella stessa Tavola si potranno permettere le attività edificatorie previste nel P.U.G.C. soltanto se verranno predisposti preliminarmente

- accurati ed indispensabili studi geologici, geotecnici e geomorfologici a livello complessivo e puntuale per valutare la stabilità dei versanti ante e post operam;
- In tutte le zone del P.U.G.C. nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ubicate in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni, dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni e in considerazione con le accelerazioni sismiche;
 - Le fondazioni dei nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche, così come dovranno essere asportate le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto; in considerazione dei terreni alluvionali presenti della loro composizione al cui interno esistono frazioni sabbiose sature, ed anche in considerazione di quanto evidenziato nella Carta di Microzonazione sismica presentata, si dovrà inserire nei calcoli strutturali il valore "ε" maggiore o uguale a 1.2.
 - Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora in discarica autorizzata, mentre i movimenti di terra ubicati lungo i fossi dovranno essere realizzati con idonee tecniche di messa in opera e/o ingegneria naturalistica; si dovranno evitare gli accumuli di terreno lungo i versanti che sono facilmente rodibili e mobilizzabili per eventi esterni;
 - La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;
 - Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque al fine di evitare qualsiasi fenomeno di erosione e impaludamento; dovranno essere prese precauzioni progettuali atte a mitigare fenomeni di rottura del piano basale delle opere per risalita della falda, onde evitare l'allagamento;
 - In tutte le sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili.

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

ART. 9 (Zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse sono consentite altresì attività ad essa assimilabili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali.

Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato salvo quello di servizio, macelli, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale.

Le zone residenziali si dividono in:

ZONE A: Zone di carattere storico

ZONE B: Zone di completamento

ZONE C: Zone di espansione

ART. 10 (Zona A di carattere storico)

Rappresenta le parti storiche dei nuclei edificati nonché gli edifici di interesse storico sparsi nel territorio. Le destinazioni d'uso possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali.

La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone :

SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO

Le destinazioni d'uso di tale sottozona sono quelle previste all'art. 9 delle presenti norme.

In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78..

Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78).

Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle tavole del P.U.G.C.

Ai fini del piano del traffico la sottozona A1 dovrà essere definita "Area pedonale urbana a traffico limitato" (traffico a ore prestabilite e/o particolari tipi di utenti o di veicoli secondo il disposto dell'art.12 della legge 122/89).

SOTTOZONA A2 – FOSSANOVA

In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78.

Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78).

Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi dovranno essere previste nel P.U.O.C., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, all'interno del perimetro di zona.

Ai fini del piano del traffico la sottozona A2 dovrà essere definita "Area pedonale urbana a traffico limitato" (traffico a ore prestabilite e/o particolari tipi di utenti o di veicoli secondo il disposto dell'art.12 della legge 122/89).

SOTTOZONA A3 – EDIFICI O COMPLESSI DI VALORE STORICO ISOLATI

Gli edifici ed i complessi di valore storico isolati individuati nelle tavole di P.U.G.C. ed elencati al punto 3.3. della relazione al P.U.G.C. sono classificati come zone A3; in essi sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78).

La destinazione d'uso potrà essere esclusivamente quella originaria; saranno ammesse esclusivamente trasformazioni e modifiche della destinazione d'uso volte alla realizzazione di strutture turistiche, di rilevanza sociale o di pubblica utilità sempre mantenendo intatte le caratteristiche tipologiche del fabbricato e nel rispetto delle caratteristiche indicate al punto c, dell'art. 31 della legge n. 457/78).

ART. 11 (Zone residenziali di completamento tipo B)

Rappresentano le parti edificate più recentemente del nucleo urbano. Le destinazioni d'uso delle varie sottozone possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Nelle nuove concessioni edilizie è prescritto che :

- i parcheggi inerenti alle costruzioni devono essere di 10 mq/100 mc;
- i parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria sono quelli previsti negli elaborati di P.U.G.C.;
- il distacco minimo dai confini deve essere di ml. 5 o in aderenza se la parete non è finestrata salvo quanto previsto specificatamente per le varie sottozone;
- il distacco minimo tra pareti finestrate e tra edifici prospicienti deve essere di 10 ml salvo quanto previsto specificatamente per le varie sottozone;
- il distacco dal filo strada deve essere di 3 ml o secondo l'allineamento prevalente preesistente salvo quanto previsto specificatamente per le varie sottozone;
- la copertura deve essere a tetto con inclinazione non superiore al 30% e manto di copertura realizzato in laterizio;
- per ottenere la concessione edilizia i lotti fondiari in oggetto devono essere dotati di urbanizzazione primaria.

In tale zona sono consentite trasformazioni per i singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione dei volumi legittimamente realizzati.

Gli edifici esistenti con copertura piana, indipendentemente da ogni diversa prescrizione contenuta nelle norme presenti riferite alle varie sottozone, possono essere coperti a tetto alla condizione che l'imposta dello stesso non superi di ml. 2,20 la copertura esistente, che la lunghezza delle falde non sia superiore a ml. 5,00 e che la pendenza sia inferiore al 35 %.

La zona di completamento B è costituita dalle seguenti sottozone:

SOTTOZONA B1

Trattasi delle zone limitrofe al centro storico già completamente edificate.

In tale sottozona sono previsti esclusivamente interventi pubblici per la viabilità, il verde ed i parcheggi ed interventi privati di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e demolizione e ricostruzione dei volumi legittimamente realizzati.

SOTTOZONA B2

Trattasi delle zone già intensamente edificate.

In tale zona si applicano i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità	= 4,0 mc/mq
H = altezza massima	= 10,50 mt.
Distacchi dai confini	= Distacchi esistenti per le sopraelevazioni = 5,00 mt. per gli ampliamenti
Distacchi dai fabbricati	= Distacchi esistenti per le sopraelevazioni = 10,00 mt. per gli ampliamenti

La copertura dovrà essere a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

SOTTOZONA B3

Trattasi delle zone già urbanizzate da completare.

In tale zona si applicano per i lotti liberi e per quelli da completare, i seguenti indici :

If = indice di fabbricabilità	= 2,00 mc/mq
H = altezza massima	= 10,50 mt.
Distacchi dai confini	= Distacchi esistenti per le sopraelevazioni = 5,00 mt. per gli ampliamenti
Distacchi dai fabbricati	= Distacchi esistenti per le sopraelevazioni = 10,00 mt. per gli ampliamenti

La copertura dovrà essere a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

SOTTOZONA B4

In tale zona si applicano i seguenti indici riferiti alle abitazioni esistenti ed ai lotti interclusi:

If = indice di fabbricabilità	= 1,0 mc/mq
H = altezza massima	= 10,50 mt.
Distacchi dai confini	= Distacchi esistenti per le sopraelevazioni = 5,00 mt. per gli ampliamenti
Distacchi dai fabbricati	= Distacchi esistenti per le sopraelevazioni = 10,00 mt. per gli ampliamenti

La copertura dovrà essere a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

ART. 12 (Zone residenziali di espansione tipo C)

Rappresentano le aree del territorio da destinare alla nuova espansione edilizia. Le destinazioni d'uso da prevedersi possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali.

In tale zone il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C.

In ottemperanza a quanto prescritto nella Determinazione n. 1311 del 18.12.02 della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile con la quale veniva espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 l'intervento edilizio preventivo dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:

- Deve essere valutata la possibilità di creare "corridoi biologici" tra le aree da edificare ed i territori circostanti privi di insediamenti con riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali;

- Nelle aree in cui verrà prevista la sistemazione a verde e nelle sistemazioni a verde delle pertinenze del fabbricato si dovrà attuare la tecnica del “pre-verdissement” che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell’edificazione.

La superficie dell’intervento edilizio preventivo sarà quella risultante dalla superficie catastale delle particelle inserite nello stesso, la superficie indicata nelle tabelle della relazione è indicativa per cui quella effettiva per il calcolo dei dati di intervento sarà quella catastale.

In ogni caso in tali zone l’intervento edilizio preventivo dovrà prevedere aree per parcheggi, verde pubblico e servizi nella quantità prevista nelle apposite tabelle del P.U.G.C. e comunque secondo gli standards di cui al D.M. 1444/68 riferite al verde pubblico ed ai parcheggi nonché parcheggi inerenti alle singole costruzioni pari a 10 mq / 100 mc.

Le zone di espansione residenziale tipo C sono tre:

SOTTOZONA C1 - Destinata a P.E.E.P.

In tale zona si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale It	= 1,5 mc/mq
Altezza massima H	= 12,50 mt.
Distacchi dai confini	= 5,00 mt.
Distacchi dalle strade	= 5,00 mt.
Distacchi tra fabbricati	= 10,00 mt.

Tipi edilizi ammessi: case a schiera o palazzine isolate, copertura a terrazzo o a tetto con inclinazione non superiore al 30% e manto di copertura realizzato in laterizio.

SOTTOZONA C2

In tale zona si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale It	= 0,60 mc/mq
Altezza massima H	= 7,50 mt.
Distacchi dai confini	= 5,00 mt.
Distacchi dalle strade	= 5,00 mt.
Distacchi tra fabbricati	= 10,00 mt.
Lotto minimo ammesso	= 1.000 mq.

Tipi edilizi ammessi: case a schiera o isolate (al massimo su tre livelli compreso l’interrato o il seminterrato), copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

SOTTOZONA C3

In tale zona si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale It	= 0,30 mc/mq
Altezza massima H	= 7,50 mt.
Distacchi dai confini	= 10,00 mt.
Distacchi dalle strade	= 10,00 mt.
Distacchi tra fabbricati	= 10,00 mt.
Lotto minimo ammesso	= 2.000 mq.

Tipi edilizi ammessi: case isolate (al massimo su tre livelli compreso l'interrato o il seminterrato), copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

Nelle sottozone C2 e C3 l'edificazione è prevista dopo l'approvazione di Piano di Lottizzazione di Comparto di iniziativa dei proprietari con le modalità di cui agli art. 23 e 28 della L. 1150/42 come modificati dalla L. n. 765/67.

Le cubature esistenti saranno sottratte al conteggio delle previsioni unitamente ad un lotto di pertinenza che dovrà essere pari ad almeno 1/3 di quello scaturente dalla presente normativa o tutto quello di proprietà al momento dell'adozione del Piano in caso di lotto inferiore, i valori riferiti alle cubature ed ai lotti come sopra determinati vanno esclusi anche dal computo del valore di cui al 3° comma dell'art. 23 della L. 1150/42 come modificata dalla L. n. 765/67 al fine della formazione del comparto.

CAPO III

ZONE PRODUTTIVE

ART. 13 (Zona per l'industria e l'artigianato D)

La zona per l'industria e l'artigianato è destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale.

E' consentita inoltre l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza per un volume non superiore a mc. 400.

In tale zona è vietato l'insediamento di attività nocive di qualsiasi natura. Non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, in conformità alle leggi ed ai regolamenti igienico - sanitari vigenti.

La zona è suddivisa come segue:

Sottozona D1 (Attività industriali ed artigianali)

In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. secondo i seguenti indici:

- Indice territoriale di copertura = 0,30 mq./mq.
- Indice fondiario di copertura = 0,60 mq./mq.
- Altezza massima = 10,00 ml.
- Distanza dai confini e dalle strade = 10,00 ml.
- Aree per parcheggi di piano = 5 % della superficie
- Aree per parcheggi delle costruzioni = 0,10 mq./mq.
- Aree per urbanizzazione secondaria = 10 % della superficie

In ottemperanza a quanto prescritto nella Determinazione n. 1311 del 18.12.02 della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile con la quale veniva espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 in fase di Piano Attuativo e comunque prima di iniziare le opere esecutive di urbanizzazione previste dovrà essere progettato il drenaggio delle acque meteoriche dell'area e dovranno essere eseguite indagini geologiche in situ ed in laboratorio di carattere puntuale che evidenzino eventuali livelli liquefacibili in caso di evento sismico e scelte progettuali che abbiano la precisa finalità di mitigare il rischio idraulico e di impaludamento.

Sottozona D2 (attività produttive esistenti)

Per le attività produttive esistenti autorizzate viene classificato come zona D1 il lotto di pertinenza e sullo stesso saranno possibili interventi di ampliamento, completamento e demolizione e ricostruzione con i seguenti indici:

- Indice fondiario di copertura 0,6 mq./mq.
- Altezza massima m. 10,00
- Distanza dai confini e dalle strade m. 10,00

In ogni caso, a prescindere dal lotto di proprietà, verrà considerato come zona D1 un lotto che consenta al massimo il raddoppio della superficie coperta esistente.

Le attività produttive esistenti a cui si applica la normativa del presente articolo sono quelle riportate negli elaborati di P.R.G. in scala 1:10.000 e 1:2.000; la normativa si applicherà inoltre anche alle eventuali attività non riportate negli elaborati ma che dimostrino, con atti o provvedimenti rilasciati da Enti Pubblici precedentemente all'adozione del P.R.G., la loro esistenza.

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti nel territorio comunale per gli stessi è possibile l'adeguamento nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice fondiario 0,1 mc./mq.
- Altezza massima ml. 3,50
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dalle strade secondo prescrizione codice della strada.

Per quanto riguarda l'installazione di nuovi impianti la loro ubicazione sarà disciplinata dal Piano Comunale previsto dalla legge; nelle more di approvazione del Piano di cui sopra è possibile l'installazione di nuovi impianti o il trasferimento di quelli esistenti in tutte le zone di P.U.G.C. con esclusione delle zone A, B, E3 ed E4 con le modalità e gli indici previsti al comma precedente per quelli esistenti.

Sottozona D3 (Attività Estrattive).

Nelle tavole di P.U.G.C. vengono individuate come zone D3 le attività estrattive autorizzate a norma di legge alla data di redazione e per le superfici autorizzate.

In tali zone sono possibili esclusivamente le attività previste nel progetto di coltivazione e di ripristino ambientale approvato ai sensi di legge.

E' possibile l'edificazione di edifici per lavorazioni, uffici e abitazioni personale di sorveglianza (il tutto per attività strettamente attinenti e collegate al ciclo produttivo dell'attività estrattiva) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice fondiario di copertura = 0,02 mq./mq.
- Altezza massima = 6,00 ml.
- Distanza dai confini e dalle strade = 10,00 ml.
- Aree per parcheggi delle costruzioni = 1 mq./10 mc.

ART. 14 (ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo)

Il territorio rurale comprende le parti del territorio comunale, così come definito dagli strumenti urbanistici destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica nonché alla tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e naturalistico presente.

In tal senso in ottemperanza a quanto prescritto nella Determinazione n. 1311 del 18.12.02 della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile con la quale veniva espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei e fasce frangivento dovranno, per quanto possibile, essere salvaguardati ed in alcuni casi implementati con nuovi impianti con

particolare riferimento alle fasce frangivento ad Eucalyptus, in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono.

La normativa del territorio rurale, si pone l'obiettivo di tutelare e promuovere:

- Le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole associate;
- La salvaguardia dei delicati equilibri idrogeomorfologici della collina e della pianura;
- Politiche di contenimento della edificazione diffusa, favorendo l'accorpamento aziendale

La edificazione nelle zone agricole avviene in conformità a quanto previsto dalla L.R. 22.12.99 n. 38 Capo II – Art. 54, 55, 56, 57 e 58, della Legge Regionale 04.09.00 n. 28 art. 65 bis e della Deliberazione della Giunta Regionale n. 2503 del 12.12.00.

L'unità di intervento urbanistico-edilizio a cui sono riferiti gli indici e le prescrizioni delle seguenti norme, è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso a vario titolo, purché sottoposti ad una gestione tecnico – economica unitaria.

Nel caso di terreni in affitto o in possesso a vario titolo, la disponibilità delle aree dovrà risultare da contratti registrati in data anteriore a quella della domanda edificatoria, dai quali sia possibile determinare esplicitamente la durata, escludendo qualunque facoltà di recesso; in ogni caso tale durata non potrà risultare inferiore a dieci anni.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono considerati agli eventuali fini edificatori le superfici dei terreni che hanno già posto in essere le relative colture.

La costruzione di nuove case è consentita nel caso in cui il fondo ne risulti privo alla data di entrata in vigore delle presenti norme; tale situazione dovrà essere dimostrata dal richiedente mediante la trasmissione delle necessarie certificazioni storiche (atti di compravendita). Qualsiasi nuova edificazione, considerando in essa compresi anche i fabbricati eventualmente preesistenti se formanti una unica entità o insistenti sullo stesso terreno, è soggetta a vincolo di inedificabilità delle aree da essa interessate.

Le case di abitazione già edificate sono legate al fondo in quanto pertinenze funzionali di questo, ai sensi dell'art 817 del Codice Civile e pertanto estendono nel fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione.

Nelle zone agricole è prevista l'edificazione, conformemente a quanto previsto dall'art. 55 della L.R. n. 38/99, connessa alla conduzione ed utilizzazione dei fondi per la realizzazione delle seguenti costruzioni:

- a) Abitazioni per il conduttore del fondo.
- b) Annessi e depositi connessi all'attività agricola
- c) Fabbricati per attività zootecniche
- d) Fabbricati per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli
- e) Serre
- f) Attività ricettive (alberghi, case albergo e case per anziani), turistico - sportive e di agriturismo

La Concessione per la edificazione delle costruzioni di cui ai punti precedenti è rilasciata esclusivamente dietro presentazione del Piano di Utilizzazione Aziendale redatto ed approvato così come previsto all'art. 57 della L.R. n. 38/99.

Il rilascio della Concessione a scopo residenziale è consentito esclusivamente in presenza di un lotto minimo rappresentato dalla Unità Aziendale Minima di cui all'53 comma 3° della L.R. n. 38/99 come disciplinato dalla Deliberazione G.R. n. 2503 del 12.12.00.

La Superficie Aziendale Minima, calcolata ai sensi della Deliberazione G.R. n. 2503 del 12.12.00, per le colture prevalenti nel territorio comunale è la seguente:

* Sottozona a prevalente copertura con seminativi estensivi	ha. 12,20
* Sottozona a prevalente copertura con seminativi misti	ha. 4,00
* Sottozona a prevalente copertura con piante legnose agrarie – ordinamento frutticolo	ha. 5,10

La nuova costruzione di edifici residenziali (punti a) ed f) del presente articolo) può essere realizzata da tutti i proprietari di aziende agricole nel rispetto delle presenti norme mentre hanno titolo a richiedere la costruzione di edifici a servizio della produzione (punti b), c), d) ed e) del presente articolo) solo gli Operatori Agricoli Qualificati, di seguito così definiti:

- Coltivatori diretti così come definiti dall’art. 48 della L. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni;
- Coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale così come definiti all’art. 12 della L. 153/75;
- Consorzi e cooperative che operino in attività connesse con la conduzione agricola: all’atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell’atto costitutivo e dell’iscrizione alla Camera di Commercio.

Su tutto il territorio agricolo, l’unità di intervento, ai fini dell’applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita anche da terreni non contigui formanti una organizzazione fondiaria e finalizzati alla coltivazione agraria; la possibilità edificatoria relativa all’abitazione rurale può essere realizzata per ciascun soggetto avente i requisiti ed è utilizzabile una sola volta e per un solo edificio con non più di due alloggi.

Il recupero di edifici rurali a usi diversi è consentito solo dopo 10 anni dalla data di fine lavori ai sensi dell’art. 57 comma 4 punto c della L.R. 38/99.

Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in continuità ed integrazione con il complesso esistente nella corte aziendale, al fine di garantire un corretto uso del territorio rurale.

In tutte le zone agricole è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze igieniche o funzionali.

Sulla base delle disposizioni di cui all’art. 53 comma 2 della L.R. 38/99 e della Del.ne G.R. 2503/2000), il territorio agricolo è ripartito nelle seguenti sottozone:

- **Sottozona E1:** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata
- **Sottozona E2:** aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva
- **Sottozona E3:** aree boschive o da rimboschire
- **Sottozona E4:** aree agricole di interesse archeologico
- **Sottozona E5:** aree ad elevato frazionamento sottoposte a PUOC

Le Sottozone di cui sopra sono così normate:

SOTTOZONA E1 – AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA.

E’ la zona destinata alle attività agricole tipiche e specializzate in cui è possibile l’attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) con i seguenti indici:

- Indice fondiario massimo: per gli edifici di cui alle lettere a) ed f) 0,025 mc./mq.
per gli edifici di cui alle lettere b), c) e d) 0,035 mc./mq.
complessivo
per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96
- Altezza massima 6,50 m.
- Distanza dai confini m. 10,00
- Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada
- Lotto minimo di intervento: per a) ed f) la Superficie Aziendale Minima

per b), c) e d) secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione aziendale
per e) secondo la L.R. n. 34/96

- Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni.

SOTTOZONA E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO PRODUTTIVA.

E' la zona di pianura e montana destinata principalmente alla attività agricola che, in relazione agli ordinamenti agricoli prevalenti, viene classificata nelle ulteriori seguenti sottozone

E2a – Aree a prevalente copertura di piante legnose agrarie

E' la zona destinata alle attività agricole relative alle coltivazioni arboree quali vigneti, oliveti e frutteti in cui è possibile l'attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) con i seguenti indici:

- Indice fondiario massimo: per gli edifici di cui alle lettere a) ed f) 0,020 mc./mq.
per gli edifici di cui alle lettere b), c) e d) 0,030 mc./mq.
complessivo
per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96
- Altezza massima 6,50 m.
- Distanza dai confini m. 10,00
- Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada
- Lotto minimo di intervento: per a) ed f) la Superficie Aziendale Minima
per b), c) e d) secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione aziendale
per e) secondo la L.R. n. 34/96
- Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni.

E2b – Aree a prevalente ordinamento seminativo, foraggiero e zootecnico

E' la zona destinata alle attività agricole relative alle coltivazioni seminative e foraggiere ed all'allevamento zootecnico in cui è possibile l'attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) con i seguenti indici:

- Indice fondiario massimo: per gli edifici di cui alle lettere a) ed f) 0,025 mc./mq.
per gli edifici di cui alle lettere b), c) e d) 0,035 mc./mq.
complessivo
per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96
- Altezza massima 6,50 m.
- Distanza dai confini m. 10,00
- Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada
- Lotto minimo di intervento: per a) ed f) la Superficie Aziendale Minima
per b), c) e d) secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione aziendale
per e) secondo la L.R. n. 34/96
- Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni.

E2c – Aree a prevalente ordinamento seminativo e foraggiero nella zona golenale

E' la zona destinata alle attività agricole relative alle coltivazioni seminative e foraggiere in cui è possibile l'attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere b), c) ed e) con i seguenti indici:

- Indice fondiario massimo: per gli edifici di cui alle lettere b) e c) 0,020 mc./mq.
complessivo

per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96

- Altezza massima 3,50 m.
- Distanza dai confini m. 10,00
- Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada
- Lotto minimo di intervento: per b) e c) secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione aziendale
per e) secondo la L.R. n. 34/96
- Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni.

SOTTOZONA E3 – ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE.

E' la zona di alto valore ambientale coperta da boschi o destinata a rimboschimento in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di cui alla lettera b) volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione con i seguenti indici:

- Indice fondiario complessivo 0,01 mc./mq.
- Altezza massima 4,50 m.
- Distanza dai confini m. 10,00
- Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada
- Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

SOTTOZONA E4 ZONA AGRICOLA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.

Rappresenta la zona sottoposta a vincolo archeologico e ricca di resti; in tale zona è vietata ogni nuova edificazione ed in essa sono possibili solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge n. 456.

In detta zona è altresì vietato lo scasso profondo del terreno.

SOTTOZONA E5 ZONA AGRICOLA AD ELEVATO FRAZIONAMENTO SOTTOPOSTA A PUOC.

Ricadono in questa zona le aree definite ai sensi dell'art. 56 della L.R. n. 38/99.

In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo (PUOC) all'interno della superficie perimetrata nelle tavole di P.R.G. secondo gli indici prescritti ai commi 3 e 6 dell'art. 56 della L.R. n. 38/99 e precisamente:

- Lotto minimo mq. 5.000
- Indice massimo di edificabilità residenziale 0,05 mc./mq.
- Cubatura massima mc. 500
- Annessi agricoli massimo mq. 30
- Altezza massima abitazioni m. 4,00
- Altezza massima annessi agricoli m. 2,70

Per le aree comprese nelle sottozone E2c, E3 ed E4 l'Amministrazione Comunale potrà prevedere la redazione di uno o più Interventi Urbanistici Preventivi che realizzino rispettivamente:

- Il "Piano del parco del Fiume Amaseno" in collegamento con gli altri comuni interessati.
- Il Piano per la utilizzazione delle aree Boschive.
- Il Piano per la tutela e valorizzazione dell'area archeologica di Mezzagosto.

Tali piani potranno prevedere, in relazione al maggior dettaglio e approfondimento, interventi diversi e/o sostitutivi rispetto a quelli delle presenti norme sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. n. 38/99.

Per quanto riguarda il "Parco del Fiume Amaseno" i suoi obiettivi dal punto di vista ambientale dovranno essere:

- a) recupero di ampie e significative quote di naturalità;
- b) trasferimento lontano dal fiume le attività con esso incompatibili;
- c) interdizione delle opere di sistemazione idraulica lungo il corso del fiume con uso di materiali inidonei;
- d) riproposizione della vegetazione autoctona lungo le sue sponde;
- e) disinquinamento delle acque e sviluppo della fauna ittica;

Dal punto di vista urbanistico gli obiettivi dovranno essere:

- a) la realizzazione di collegamenti pedonali, equestri e ciclabili per tutto lo sviluppo longitudinale del Parco per permetterne la fruizione;
- b) la previsione di aree di sosta lungo la S.P. Marittima per l'accesso al parco;
- c) l'utilizzazione delle strutture di Fossanova di S. Martino e del Centro Storico nonché degli edifici storici esistenti per la realizzazione delle attrezzature di servizio al turismo collegate;

CAPO IV

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

ART. 15 (Zone destinate alla viabilità)

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- 1) LE STRADE
- 2) I NODI STRADALI
- 3) I PARCHEGGI
- 4) LE FASCIE DI RISPETTO

La indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

1) Le Strade.

Le strade sono classificate secondo il "nuovo codice della strada " (D.L. 285 del 30.04.92 e successive modificazioni ed integrazioni e D.P.R. 16.12.92 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni) come segue:

- a - AUTOSTRADE (non interessanti il territorio comunale)
- b - STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI: strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte dagli appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di talune categorie di veicolo a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Tali strade devono essere attrezzate con apposite aree di servizio , che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- c - STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE: strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- d - STRADE URBANE DI SCORRIMENTO: (non interessanti il territorio comunale)
- e - STRADE URBANE DI QUARTIERE : strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate esterne alla carreggiata.
- f - STRADE LOCALI: strade urbane ed extraurbane non facenti parte degli altri tipi di strade.

g - STRADE CICLABILI E PEDONALI aventi funzioni di distribuzioni capillari dei ciclisti e dei pedoni; la sezione delle strade ciclabili è multipla di 1.50 metri con un minimo di 1.50 metri.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono riportate nella tabella allegata al presente articolo.

2) I NODI STRADALI

I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

3) I PARCHEGGI

I parcheggi sono costituiti dalle aree di sosta, di manovra e dei camminamenti pedonali quando questi ultimi sono ad essi strettamente funzionali.

I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria, sono quelli riportati nelle tavole del P.R.G. nonché quelli da prevedersi all'interno delle zone di espansione in sede di redazione dello strumento di dettaglio.

In sede di progettazione della rete stradale principale primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) LE FASCIE DI RISPETTO

Le aree di rispetto sono esterne al confine stradale sulle quali esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, fatto salvo ogni stato di fatto sono quelle previste dal Codice della Strada D.L. 285 del 30.04.92 e successive modificazioni ed integrazioni e Circolare Ministeriale D.P.R. 16.12.92 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' consentito, nei modi di legge, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Il limite delle fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona, mentre le aree all'interno della fascia possono far parte dell'area che concorre alla realizzazione degli indici di Piano.

ART. 16 (Spazi di sosta e parcheggio nelle zone residenziali ed in quelle destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale)

1) PARCHEGGI PUBBLICI.

Le aree a parcheggio riportati negli elaborati di P.U.G.C. e dal PROGRAMMA URBANO DEI PARCHEGGI di cui alla legge n. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni potranno essere realizzati mediante intervento pubblico o privato tramite apposite convenzioni.

Le aree a parcheggio previste nei Comparti di intervento con cessione di aree per servizi di cui all'art. 22 potranno essere realizzate mediante intervento pubblico sull'area ceduta o mediante intervento privato qualora previsto nella convenzione di attuazione del comparto.

2) PARCHEGGI PRIVATI.

Per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, la manovra ed accesso degli autoveicoli, nella quantità specificata dalla legge n. 122/89 che modifica quanto previsto all'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata; essi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente. Nel caso di interventi di recupero nella zona A, di ampliamenti e di ristrutturazioni degli edifici esistenti gli spazi necessari per il parcheggio potranno essere ricavati anche su aree che non facciano parte del lotto.

ART. 17 (SOTTOZONA F1 - Attrezzature ed impianti di interesse generale).

La sottozona F1 destinata ai servizi generali, di carattere comprensoriale o comunale comprende le aree destinate a servizi generali gestiti da enti pubblici o privati nonché le aree destinate a impianti tecnologici.

Le attrezzature generali ubicate nella sottozona F1 sono :

- a) Culturali
- b) Religiose
- c) Sanitarie
- d) Commerciali
- e) Assistenziali
- f) Sportive
- g) Ricreative
- i) Amministrative
- l) Trasportuali
- m) Annonarie, mattatoio
- n) Turistiche
- o) Ricettive
- p) Impianti tecnologici (acquedotti , elettrodotti, impianti di depurazione, ecc.)
- q) Installazioni speciali (autoveicolari, ferroviarie, telecomunicazioni, militari, cimiteriali , N.U., ecc.)

Nella sottozona F1 il piano , secondo quanto previsto negli elaborati di P.R.G., si attua mediante Intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri :

Indice di fabbricabilità fondiario if	= 2 mc/mq
Altezza massima H	= 12 mt
Distacco dai confini e dalle strade	= 10 mt
Aree destinate a parcheggio	= 10 mq/100mc
Copertura piana o a tetto con manto di coppi in laterizio.	

ART. 18 (SOTTOZONA F2 per servizi scolastici)

La sottozona F2 comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature comuni e per il verde ad esse collegate.

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

Indice di fabbricabilità fondiario if	= 2 mc/mq
Altezza massima H	= 12 mt
Distacco dai confini e dalle strade	= 10 mt
Aree destinate a parcheggio	= 10 mq/100mc
Copertura piana o a tetto con pendenza massima del 35 % con manto di coppi in laterizio.	

ART. 19 (SOTTOZONA F3 per servizi privati)

La sottozona F3 comprende le aree destinate a servizi privati, in essa sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Culturali
- b) Religiose
- c) Sanitarie
- d) Commerciali
- e) Assistenziali
- f) Sportive
- g) Ricreative
- i) Direzionali

l) Trasportuali

m) Turistico - Ricettive

In tali aree il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. qualora siano interessate più proprietà o per intervento edilizio diretto qualora sia interessata un'unica proprietà.

L'intervento dovrà essere attuato applicando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario if	= 1 mc/mq
Altezza massima H	= 7,00 mt
Distacco dai confini e dalle strade	= 10 mt
Aree destinate a parcheggio privato	= 10 mq/100mc
Aree destinate a parcheggio pubblico	= 10 %
Aree destinate a verde	= 10 %

Copertura piana o a tetto con pendenza massima del 35 % con manto di coppi in laterizio.

ART. 20 (SOTTOZONA F4 - Aree a Verde Pubblico).

Le aree a verde pubblico sono destinate alla creazione di parchi pubblici e di attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

In queste aree sono consentite unicamente le costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè le attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e piccoli impianti sportivi.

In tali aree il piano si attua per intervento preventivo su di una superficie minima d'intervento pari a 10.000 mq o pari a quella segnata sulle planimetrie del P.U.G.C., se inferiore.

Gli edifici da destinare a chioschi a piccole attività commerciali dovranno rispettare i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario if	= 0,01 mc/mq
Altezza massima H	= 3,50 mt
Distacco dai confini e dalle strade	= 10,00 mt

Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

Le aree a verde pubblico previste nei Comparti di intervento con cessione di aree per servizi di cui all'art. 22 potranno essere realizzate mediante intervento pubblico sull'area ceduta o mediante intervento privato qualora previsto nella convenzione di attuazione del comparto.

ART. 21 (SOTTOZONA F5 - Aree a Verde Attrezzato per lo Sport).

Le aree a verde attrezzato per lo sport sono destinate alla creazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

In queste aree sono consentite unicamente le costruzioni inerenti la destinazione della zona e cioè spogliatoi, magazzini, chioschi e strutture per la realizzazione della copertura degli impianti.

In tali aree il piano si attua per intervento preventivo sulla superficie d'intervento pari a quella segnata sulle planimetrie del P.U.G.C.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario per attività sportive if s	= 1 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiario per attività commerciali if s	= 0,01 mc/mq
Altezza massima H per attività sportive	= 7,00 mt
Altezza massima H per attività commerciali (se isolate)	= 3,5 mt
Distacco dai confini e dalle strade	= 10 mt
Aree destinate a parcheggio pubblico	= 20 %

ART. 22 (SOTTOZONA F6 – Comparti di intervento con cessione di aree per servizi).

La sottozona F6 comprende le aree destinate a residenza o servizi privati per le quali è prevista la edificazione di parte del lotto e la cessione del rimanente all'Amministrazione per la realizzazione di parcheggi o aree verdi.

In tali aree il piano si attua per intervento edilizio planovolumetrico preventivo all'interno della superficie perimetrata nelle tavole di P.U.G.C. qualora siano interessate più proprietà o per intervento edilizio diretto qualora sia interessata un'unica proprietà.

Nella edificazione della parte privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenziali
- b) Culturali e Ricreative
- c) Sanitarie e Assistenziali
- d) Direzionali
- e) Turistico - Ricettive

L'intervento dovrà essere attuato applicando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiario if	= 1,00 mc/mq
Altezza massima H	= 9,00 mt
Distacco dai confini e dalle strade	= 5,00 mt
Aree destinate a parcheggio privato	= 10 mq/100mc
Aree da cedere destinate a parcheggio o verde pubblico	= 60 %

Copertura piana o a tetto con pendenza massima del 35 % con manto di coppi in laterizio.

Negli elaborati di P.U.G.C. vengono indicate la destinazione d'uso della parte edificabile (residenziale o a servizi), quella della parte da cedere, le localizzazioni degli edifici e la suddivisione sommaria dell'area tra quella di intervento privato e quella da cedere all'Amministrazione.

Tale suddivisione è da intendersi come indicativa e potrà eventualmente, nel rispetto degli indici previsti nelle presenti norme, essere modificata in sede progettuale, ferma restando la localizzazione del fabbricato da edificare.

La superficie del comparto di intervento sarà quella risultante dalla superficie catastale delle particelle inserite nello stesso, la superficie indicata nelle tabelle della relazione è indicativa per cui quella effettiva per il calcolo dei dati di intervento sarà quella catastale.

L'indice fondiario di mc./mq. 1,00 si applica sull'intero lotto e si intende riferito alla nuova edificazione dello stesso, aggiuntiva a quella già eventualmente presente; potrà essere eventualmente prevista nel progetto generale la demolizione dei fabbricati esistenti ed in questo caso la cubatura realizzabile sarà la somma di quella esistente demolita più quella prevista dall'indice di Piano.

In caso di proprietà plurime l'intervento sarà realizzato con le modalità del Comparto Edificatorio di cui alla legge urbanistica e la volumetria dei singoli proprietari verrà concentrata nel fabbricato previsto.

L'intervento sarà assentito da Convenzione che prevederà la cessione delle aree nella percentuale prevista ed eventualmente la realizzazione del parcheggio o del verde pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

CAPO V

VINCOLI E ZONE VINCOLATE

ART. 23 (Vincoli , aree di rispetto, zona archeologica)

Sul territorio comunale sono attivi numerosi vincoli derivati dall'applicazione di leggi generali e dal P.T.P. ambito 10.

Di seguito si elencano quelli di maggior rilevanza ai fini urbanistici nonché le disposizioni normative che li riguardano :

- a) vincolo di rispetto dei corsi d'acqua: art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. n. 10 approvate con Del. G.R. n. 4481 del 30.07.99 e pubblicata sul S.O. n. 4 al BURL n. 30 del 30.10.99 ai sensi comma m) art. 1 L. 431/ 85
- b) Vincolo di rispetto delle aree boscate: art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. n. 10 approvate con Del. G.R. n. 4481 del 30.07.99 e pubblicata sul S.O. n. 4 al BURL n. 30 del 30.10.99 ai sensi comma m) art. 1 L. 431/ 85
- c) vincolo di rispetto stradale: Codice della Strada D.L. 285 del 30.04.92 e D.P.R. 16.12.92 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni e previsioni P.R.G.
- d) vincolo di rispetto cimiteriale: art. 338 del R.D. 27.7.34 n. 1265 e successivo art. 57 del D.P.R. 10.09.90. Nell'area di vincolo è consentita esclusivamente l'installazione di piccole costruzioni in precario per la vendita di fiori ed oggetti di culto; le autorizzazioni alle costruzioni sono rilasciate previa stipula di apposita convenzione in cui, tra l'altro, se ne regolamenta il titolo precario.
- e) vincolo di rispetto archeologico: art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. n. 10 approvate con Del. G.R. n. 4481 del 30.07.99 e pubblicata sul S.O. n. 4 al BURL n. 30 del 30.10.99 ai sensi comma m) art. 1 L. 431/ 85
- f) vincolo di rispetto impianti tecnologici: normato, in ragione del tipo di impianto, dalle vigenti disposizioni di legge.
- g) vincolo di rispetto di elettrodotti, acquedotti e metanodotti: normato dalle vigenti disposizioni di legge per le singole reti.

CAPO VI PRESCRIZIONI TRANSITORIE

ART. 24 (Norme transitorie)

Nelle more di approvazione del presente P.U.G.C. sono fatte tutte le convenzioni stipulate per l'attuazione di piani di lottizzazione e di planovolumetrici già approvati in conformità al vigente P.d.F., a condizione che non siano in contrasto con le destinazioni di zone territoriali omogenee - A, B, C, D, ed F (D.I. n. 1444/68).

In tutti i casi di cui al precedente comma prevalgono gli indici e di parametri di attuazione previsti nelle convenzioni vigenti.