



COMUNE DI ASCREA

Provincia di Rieti



Piano Urbanistico Generale Comunale P.U.G.C.

(art.28 della L.R. nr 38/1999)

ASCREA CAPOLUOGO E FRAZIONE DI STIPES

ELABORATO: Norme Tecniche di Attuazione

NTA

IL SINDACO DEL COMUNE DI ASCREA:

Prof. Dante D'Angeli

COORDINAMENTO E PROGETTO URBANISTICO:

Arch. Elisabetta Cicerchia

**Collaborazione al
progetto urbanistico:** Arch. Maria Chiara Orlandi
Arch. Iris Gjoni

Indagine geologica: Dott. Geo. Francesco Chiaretti

Indagine agrorestale: Dott. Agro. Lorenzo Marcolini



MAGGIO 2021

COMUNE DI ASCREA

(PROVINCIA DI RIETI)

NORME TECNICHE

DI ATTUAZIONE

PUCG

L.R. n.38/1999

Maggio 2021

Indice

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	5
Capo I	Oggetto ed elaborati del Piano	5
Art.1	Oggetto	5
Art.2	Elaborati	5
Art.3	Validità dei procedimenti in corso	7
Art.4	Aggiornamento e variazione	7
Art.5	Efficacia	8
Art.6	Misure di salvaguardia	8
Art.7	Verifica dello stato di attuazione del PUCG	8
Art.8	Correlazione con i Piani di Settore ed i Regolamenti Comunali	8
Capo II	Definizioni, parametri e classificazioni	9
Art.9	Definizioni	9
Art.10	Grandezze urbanistiche	9
Art.11	Grandezze edilizie	10
Art.12	Indici	12
Art.13	Distanze	12
Art.14	Standard Urbanistici	13
Art.15	Parametri per la dotazione di parcheggi	13
Art.16	Urbanizzazioni	14
Art.17	Classificazione generale delle destinazioni d'uso	15
Art.18	Disciplina del cambio di destinazione d'uso	19
Capo III	Categorie di intervento edilizio, urbanistico ed ambientale	20
Art.19	Categorie di intervento edilizio ed urbanistico	20
Art.20	Categorie di intervento ambientale	22
Art.21	Altri interventi	23
Capo IV	Modalità e strumenti di attuazione del PUCG	24
Art.22	Intervento Edilizio Diretto	24
Art.23	Intervento Edilizio Indiretto	24
Art.24	Programmi Integrati	26
Art.25	Rigenerazione Urbana (ai sensi della L.R. n.7/2017)	27
Art.26	Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	28
Art.27	Edificabilità delle aree in cessione al Comune	29
Capo V	Criteri e modalità di perequazione, compensazione, incentivazione e trasferibilità	30
Art.28	Perequazione	30
Art.29	Compensazione	30
Art.30	Trasferibilità delle Volumetrie	30
TITOLO II	VINCOLI E TUTELE	31
Capo I	Disposizioni generali	31
Art.31	Definizioni	31
Art.32	Limiti e vincoli di tutela paesistica	31
Art.33	Limiti e vincoli di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque	32
Art.34	Limiti e vincoli di tutela ecologica	33
Art.35	Limiti e vincoli di tutela delle aree di demanio e private gravate da usi civici	34
TITOLO III	APPLICAZIONE DEI CRITERI DI SOSTENIBILITÀ	36
Capo I	Criteri di Sostenibilità ed indicazioni operative	36

Art.36	Campo di Applicazione.....	36
Art.37	Indicazioni per i complessi insediativi	36
Art.38	Indicazioni per organismi edilizi	38
Capo II Prescrizioni specifiche		41
Art.39	Interventi di mitigazione e riduzione dell’impatto ambientale.....	41
TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO		46
Capo I Componenti del sistema insediativo.....		46
Art.40	Articolazioni delle componenti.....	46
Capo II Città storica		47
Art.41	Definizione.....	47
Art.42	Tessuto A – Città Storica	47
Art.43	Prescrizioni per la <i>Città Storica</i>	47
Art.44	Ulteriori Prescrizioni per la Città Storica.....	48
Capo III Città Consolidata.....		50
Art.45	Definizione.....	50
Art.46	Tessuto B – Città Consolidata.....	50
Art.47	Tessuto B1 – Zone sature di completamento.....	50
Art.48	Tessuto B2 – Piano di Lottizzazione Valleverde.....	51
Art.49	Tessuto B3 – Piano di Lottizzazione Giardino	52
Art.50	Verde privato	53
TITOLO V SISTEMA FUNZIONALE		54
Capo I Componenti del sistema funzionale		54
Art.51	Articolazioni delle componenti.....	54
Capo II Servizi Pubblici di interesse locale		55
Art.52	Disposizioni generali.....	55
Art.53	Definizioni.....	55
Art.54	Aree a Verde Pubblico V	57
Art.55	Aree a Verde Attrezzato VA	58
Art.56	Aree a Verde Attrezzato per lo sport VS	58
Capo III - Servizi Pubblici di Interesse territoriale		59
Art.57	Definizione.....	59
Art.58	Cimitero Comunale F3.....	59
Art.59	Depuratore comunale F4.....	59
Art.60	Acquedotto comunale F5.....	59
TITOLO VI SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO		62
Capo I Componenti del sistema insediativo funzionale		62
Art.61	Articolazioni delle componenti.....	62
Capo II Attività turistiche		63
Art.62	Definizione.....	63
Art.63	Attività turistiche ricettive H1	63
Art.64	Attività turistiche mobili o camperistiche H2.....	64
Capo III Attività produttive		65

Art.65	Definizione.....	65
TITOLO VI SISTEMA AMBIENTALE		66
NATURALISTICO - AGRICOLO		66
Capo I Componenti del Sistema Ambientale – Naturalistico - Agricolo		66
Art.66	Articolazioni delle componenti.....	66
Capo II Componenti del Sistema Ambientale – Naturalistico		67
Art.67	Aree boscate.....	67
Capo III Componenti del Sistema Agricolo		69
Art.68	Aree agricole.....	69
Art.69	Prescrizioni per le aree agricole.....	69
Art.70	Edificazione in area agricola	71
Art.71	Aree agricole di riutilizzo soggetta a PUOC.....	74
Art.72	Casali.....	74
TITOLO VII SISTEMA DELLA VIABILITÀ		76
Capo I Articolazione delle componenti		76
Art.73	Disposizioni Generali	76
Capo II Infrastrutture per il Traffico Veicolare		77
Art.74	Infrastrutture stradali per traffico veicolare	77
Art.75	Fasce di pertinenza.....	77
Art.76	Fasce di rispetto.....	78
Art.77	Tracciati Vicinali rurali.....	79
Capo III Rete Verde.....		80
Art.78	Disposizioni Generali	80
Art.79	Percorsi pedonali e sentieri naturalistici.....	80
TITOLO VIII NORME FINALI.....		82
Art.80	Zone territoriali omogenee	82
Art.81	Art. 27 – Aree di Protezione Civile	82
Art.82	Adeguamenti e deroghe al PUCG	83
Art.83	Recepimento del parere geologico-vegetazionale.....	83
Art.84	Norme transitorie.....	83

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I Oggetto ed elaborati del Piano

Art.1 Oggetto

Il Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) del Comune di Ascrea disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.

Gli obiettivi generali del PUCG sono:

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale;
- b) assicurare che i processi di pianificazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- c) ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- d) migliorare la qualità della vita, la qualità "urbana" e la salubrità degli insediamenti tutti;
- e) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- f) prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non esistono alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione;
- g) considerare la memoria storica concentrata nel centro storico e diffusa nell'intero territorio (resti – luoghi – monumenti), una rete di centralità culturale, dove il passato si rapporti con il presente con l'obiettivo di dare nuova esistenza e fruibilità dei luoghi (funzione culturale).

La disciplina del territorio comunale descritta nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) si articola in riferimento alle seguenti componenti tematiche:

- Sistema Insediativo
- Sistema Funzionale
- Sistema Economico Produttivo
- Sistema Ambientale - Naturalistico - Agricolo

Le presenti NTA sono redatte nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio comunale di Ascrea.

Per tutto quanto non esplicitamente specificato valgono le normative della vigente legislazione regionale e nazionale, sovraordinata e di settore.

Art.2 Elaborati

Il PUCG è redatto in formato cartaceo ed in formato digitale elaborato attraverso sistemi informativi geografici, consultabile mediante il software open source (Q-Gis).

L'informatizzazione del PUCG è stata eseguita secondo le linee della Regione Lazio.

Il PUCG è costituito dai seguenti elaborati di natura conoscitiva e di natura prescrittiva, come individuati nell'elenco seguente:

N.	TITOLO	TIPOLOGIA
R1	Relazione Illustrativa	Relazione
NTA	Norme Tecniche di Attuazione	Relazione
Tav.01	Inquadramento Territoriale	Elaborato grafico scala 1:25.000
Tav.02	Cartografia di Riferimento – CTR	Elaborato grafico scala 1:10.000
Tav.03	Cartografia di Riferimento - Catastale	Elaborato grafico scala 1:10.000 – 1:2.000
Tav.04	Analisi della pianificazione di settore area vasta: P.T.P.R. Tav. A – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio	Elaborato grafico scala 1:10.000
Tav.05	Analisi della pianificazione di settore area vasta: P.T.P.R. Tav. B – Beni Paesaggistici	Elaborato grafico scala 1:10.000
Tav.06	Analisi della pianificazione di settore area vasta: P.T.P.R. Tav. C – Beni del Patrimonio Naturale e Culturale e Azioni Strategiche del PTPR	Elaborato grafico scala 1:10.000
Tav.07	Analisi della pianificazione di settore area vasta: P.T.P.R. Tav. D – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni	Elaborato grafico scala 1:10.000
Tav.08	Analisi della pianificazione di settore area vasta – Vincolo idrogeologico	Elaborato grafico scala 1:10.000
Tav.09	Analisi della pianificazione di settore area vasta – PTPG di Rieti	Elaborato grafico scala 1:25.000
Tav.10	Strumenti urbanistici previgenti - Piano di Fabbricazione - Ascrea capoluogo	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.11	Strumenti urbanistici previgenti - Variante al Piano di Fabbricazione - Ascrea capoluogo	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.12	Strumenti urbanistici previgenti - Piano di Fabbricazione - Stipes	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.13	Strumenti urbanistici previgenti - Variante al Piano di Fabbricazione - Stipes	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.14	Planimetria Generale di Zonizzazione – Ascrea capoluogo	Elaborato grafico scala 1:10.000 – 1:5.000
Tav.15	Planimetria Generale di Zonizzazione - Stipes	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.16	Planimetria Generale di Zonizzazione centro urbanizzato – Ascrea capoluogo	Elaborato grafico scala 1:2.000
Tav.17	Planimetria Generale di Zonizzazione centro urbanizzato - Stipes	Elaborato grafico scala 1:2.000
Tav.18	Servizi e Infrastrutture - Ascrea capoluogo	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.19	Servizi e Infrastrutture - Stipes	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.20	Sistema ambientale - Ascrea capoluogo	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.21	Sistema ambientale - Stipes	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.22	Sistema della viabilità – Ascrea Capoluogo	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.23	Sistema della viabilità - Stipes	Elaborato grafico scala 1:5.000
Tav.24	Dimensionamento PUCG	Elaborato Grafico

e dalle seguenti tavole e relazioni specialistiche:

- Relazione Agropedologica e vegetazionale a cura del Dott. Agronomo Forestale Lorenzo Marcolini
- Relazione geologica e carte geotematiche a cura del Geologo Francesco Chiaretti:

- 1 - Relazione Geologica
 - 2 - Carta geologica - geomorfologica
 - 3 – Carta idrogeologica
 - 4 – Carta geologico-tecnica di MS1
 - 5 – Carta delle Indagini
 - 6 – Carta delle MOPS
 - 7 – Carta pericolosità e vulnerabilità
 - 8- Carta delle aree a rischio
 - 9a – Idoneità Ascrea
 - 9b – Idoneità Stipes
 - 10 – Documenti indagini
- Analisi territoriale Usi Civici a cura del Perito demaniale Angelo Ludovici
 - Tav.1
 - Tav.2

In caso di discordanza fra le indicazioni grafiche rappresentate negli elaborati prescrittivi, vale quella rappresentata alla scala più dettagliata; in caso di discordanza tra le indicazioni grafiche e quelle digitali vale quella digitale; in caso di discordanza fra le prescrizioni di testo, vale la più restrittiva; in caso di discordanza tra le prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo.

Art.3 Validità dei procedimenti in corso

Alle varianti non essenziali, ai permessi di costruire e agli altri titoli abilitativi, efficaci alla data di adozione del PUCG e per i quali siano iniziati i previsti lavori, continua ad applicarsi la normativa del previgente Piano di Fabbricazione e successiva variante speciale ex L.R. n. 28/80, per una durata pari all'efficacia del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.

I piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PUCG mantengono inalterata la loro efficacia temporale come previsti dalle vigenti norme in materia.

Art.4 Aggiornamento e variazione

Ai sensi dell'art.34 della LR n.38/99, qualora si verificano modifiche della normativa vigente o della pianificazione territoriale provinciale e regionale, ovvero sopravvengano ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del PUCG o la necessità di miglioramenti dello stesso, ovvero decorra il termine di efficacia delle disposizioni programmatiche del PUCG, il Comune procede all'aggiornamento o alla variazione delle disposizioni contenute nel PUCG, con le procedure previste dall'art.33 della LR n.38/99, ma con i termini ridotti della metà per le disposizioni programmatiche e per le modifiche rese necessarie da variazioni della normativa vigente.

Gli aggiornamenti e le variazioni alle disposizioni strutturali del PUCG sono corredate da apposita relazione, che giustifichi la necessità della variazione stessa e dai relativi elaborati grafici.

Quanto definito dalle normative di settore statali e/o regionale risulta comunque prevalente laddove in contrasto con le definizioni, parametri e classificazioni di cui agli artt.9-13 del Capo II.

Art.5 Efficacia

Il PUCG, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n.38/99, ha efficacia fino agli aggiornamenti ed alle variazioni di cui all'articolo precedente. Le disposizioni concernenti interventi subordinati all'acquisizione pubblica di immobili privati o comportanti vincoli di destinazione e di inedificabilità hanno efficacia a tempo determinato della durata di cinque anni.

Art.6 Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione del PUCG ai sensi dell'art.33 co.1, fino alla data di esecutività del PUCG stesso e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.12 co.4 del DPR n.380/01.

Art.7 Verifica dello stato di attuazione del PUCG

Al fine di verificare lo stato di attuazione del PUCG l'Amministrazione Comunale potrà predisporre un sistema di monitoraggio e specifici indicatori al fine di:

- accertare il grado di conseguimento degli obiettivi generali del PUCG con particolare riferimento al perseguimento di un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti antropici e del sistema turistico in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale; alla compatibilità dei processi di pianificazione con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio; al miglioramento della qualità ambientale, architettonica del territorio urbano, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- verificare lo stato delle componenti ambientali come individuate nel Rapporto Ambientale di VAS;
- aggiornare il quadro conoscitivo in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando l'apposito Sistema Informativo Territoriale;

I competenti uffici comunali definiscono specifiche procedure per le fasi di consultazione dei cittadini finalizzate a garantire la più ampia partecipazione.

Sulla base degli esiti del monitoraggio biennale sarà valutata la necessità di procedere ad eventuali modifiche delle previsioni del PUCG al fine di raggiungere gli obiettivi prefissati.

Art.8 Correlazione con i Piani di Settore ed i Regolamenti Comunali

A seguito dell'adozione del PUCG dovranno essere redatti o predisposti adeguamenti e/o integrazioni laddove necessario dei seguenti strumenti e regolamenti comunali:

- Piano della Zonizzazione Acustica Comunale,
- Piano di Recupero del Centro Storico,
- Regolamento Edilizio,
- Regolamento Comunale di Igiene Urbana e Piano dei Rifiuti,
- Tabelle Oneri Concessori.

Gli articoli di cui al Capo II n. 9-13 si applicano in via transitoria fino all'adeguamento del Regolamento edilizio comunale allo schema di Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Lazio con DGR n.243 del 19/05/2017 e relativi allegati.

Capo II Definizioni, parametri e classificazioni

Art.9 Definizioni

- *Zona*: parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di PUCG in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000, la cui trasformazione è disciplinata dal PUCG con parametri e norme di attuazione omogenee.
- *Tessuto*: parti del territorio comunale ad uso essenzialmente insediativo caratterizzate da una omogenea morfologia di impianto e disciplinate dalle norme delle zone omogenee cui ricadono. Sono individuate nelle tavole di PUCG in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
- *Comparto edificatorio*: area operativa all'interno di Piani Urbanistici Operativi Comunali - PUOC oggetto di studio unitario.
- *Lotto*: area oggetto di trasformazioni nuove o già avvenute; ad esso si applicano gli indici e i parametri edificatori ed i tipi di intervento previsti dalle presenti norme, anche in rapporto agli edifici esistenti. Per lotto libero si intende una porzione di suolo inedificato, privo di manufatti generatori di volume, che all'entrata in vigore del presente PUCG sia ancora dotato della totale potenzialità edificatoria.
- *Unità immobiliare*: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi coperti e scoperti, dotati di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno del fabbricato cui l'unità immobiliare appartiene.

Art.10 Grandezze urbanistiche

- *Superficie territoriale (ST)*: Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- *Superficie fondiaria (SF)*: Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- *Superficie coperta (SC)*: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno delle parti edificate fuori terra, compresi cavedi e chiostrine, esclusi gli oggetti di gronda, le canne fumarie, gli elementi decorativi.
- *Superficie permeabile (SP)*: misura in percentuale la quota di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non impegnata da costruzioni sopra o sotto il suolo, secondo le prescrizioni del PUCG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.
- *Carico urbanistico (CU)*: Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- *Densità arborea (DA)* e *Densità arbustiva (DAR)*: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

- *Dotazioni territoriali* (DT): Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Art.11 Grandezze edilizie

- *Superficie utile lorda* (SUL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- *Superficie utile* (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- *Superficie totale* (ST): Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- *Sedime*: Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
- *Superficie complessiva* (SC): Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
- *Superficie calpestabile*: Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- *Superficie accessoria* (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m. 2,20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- *Sagoma*: Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a

1,50m.

- *Volume totale o volumetria complessiva*: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- *Piano fuoriterra*: Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- *Piano seminterrato*: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- *Piano interrato*: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- *Sottotetto*: Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- *Soppalco*: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- *Numero dei Piani*: E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- *Altezza lorda*: Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- *Altezza del fronte*: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- *Altezza dell'edificio*: Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- *Altezza utile*: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- *Distanze*: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
- *Volume tecnico*: Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
- *Edificio*: Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
- *Edificio unifamiliare*: Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo

- familiare.
- *Pertinenza*: Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
 - *Balcone*: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
 - *Ballatoio*: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
 - *Loggia/Loggiato*: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
 - *Pensilina*: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
 - *Portico/porticato*: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
 - *Terrazza*: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
 - *Tettoia*: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
 - *Veranda*: Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art.12 Indici

- *Indice di edificabilità territoriale (IT)*: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- *Indice di edificabilità fondiaria (IF)*: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente
- *Indice di copertura (IC)*: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- *Indice di permeabilità (IPT/IPF)*: Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Art.13 Distanze

- *Distanza dai confini (DC)*: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine.
- *Distanza degli edifici dalle strade (DS)*: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

- Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di tali documenti, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- Tali distanze sono regolate dal DM 1444/68 e dal Codice della Strada (DLgv 285/92 e Regolamento Esecutivo di attuazione DPR 495/92).
- *Distanza fuori terra tra edifici (DE)*: rappresenta la distanza orizzontale minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.
- *Limiti di distanza*: La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di 10 m. Ai sensi dell'art.9 del DM1444/68 la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e/o tra pareti antistanti non può essere inferiore a 10m. La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di:
 - 5,00 m nei centri abitati se prospicienti strade di Categoria E ed F ad unico senso di marcia ovvero di larghezza inferiore a 7,00m;
 - 10,00 m nei centri abitati se prospicienti strade di Categoria C e di Categoria E ed F a doppio senso di marcia, ovvero di larghezza superiore a 7,00m;
 - 30,00 m in ambiti extraurbani ovvero verso ambiti del territorio rurale, se prospicienti strade di Categoria C ovvero di larghezza superiore a 9,00m;
 - 20,00 m in ambiti extraurbani ovvero verso ambiti del territorio rurale, se prospicienti strade di Categoria F ovvero di larghezza superiore a 9,00m;
 salvo maggiori distanze previste dal Regolamento Attuativo del Nuovo Codice della strada.
- *Allineamenti*: gli allineamenti sono quelli sul fronte strada ricompreso fra i due fabbricati entro cui si colloca il nuovo edificio. In assenza di fabbricati entro cui collocare il nuovo edificio o l'ampliamento, l'allineamento è posto a 5,00m dal ciglio stradale. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste per le singole zone.

Art.14 Standard Urbanistici

Per la dotazione degli Standard Urbanistici, ovvero di aree a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, il PUCG applica le disposizioni di cui agli artt.3 e 6 del DM n.1444/68.

Art.15 Parametri per la dotazione di parcheggi

Oltre agli standard previsti dal D.M. n.1444/68 da rispettare nell'ambito generale del PUCG, per ciascuna tipologia di costruzione, sono richieste le seguenti superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali:

- a) per le costruzioni ad ogni uso destinate, eccezion fatta per quelle di cui alla successiva lett. b, realizzate dopo l'entrata in vigore della L.n.122/89, sono richiesti parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi nella misura di 1 mq per ogni 10 mc;
- b) per le costruzioni a destinazione commerciale ovvero esercizi di vicinato, medie strutture

di vendita e grandi strutture di vendita, sono richiesti parcheggi per la sosta di esercizio come dettagliato all'art.19 della L.R. n.33/99 “Criteri per la dotazione di parcheggi”;

I parcheggi per la sosta stanziale da prevedere esclusivamente per le nuove costruzioni, devono essere realizzati su aree private.

I posti auto non possono avere dimensioni inferiori a quelle previste dal Codice della Strada.

In riferimento a quanto previsto dal D.M. n.236/89, ogni 50 posti auto deve essere previsto almeno un posto auto per disabili.

Nel caso di residenze di nuova costruzione attuate con intervento diretto, deve essere previsto almeno un posto auto per alloggio.

È possibile monetizzare le dotazioni di parcheggio per la “sosta di relazione” nei seguenti casi:

- per interventi di Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SL fino al 20%, qualora ricorrano ragioni di oggettivo impedimento nella realizzazione dei parcheggi dovuti
- per interventi di Demolizione e Ricostruzione, di Ampliamento, qualora la dotazione esistente di parcheggi ad uso pubblico nella superficie fondiaria o in aree di pertinenza degli edifici oggetto d'intervento, soddisfi il maggior fabbisogno generato dai progetti proposti, sempre che ricorrano ragioni di oggettivo impedimento per la realizzazione dei parcheggi dovuti
- per interventi di Nuova Costruzione che generino una dotazione teorica di parcheggi privati inferiore a 25 mq.

I corrispettivi delle monetizzazioni devono essere stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale e periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. I proventi delle monetizzazioni devono essere utilizzati esclusivamente per realizzare o mantenere strutture e aree pubbliche destinate alla sosta.

La monetizzazione è autorizzata previo parere del Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

In alternativa alla monetizzazione può essere concordemente valutata e consentita, dagli uffici comunali preposti, la realizzazione e cessione di parcheggi in aree limitrofe a quella d'intervento, anche se non adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza delle singole funzioni e con l'obbligo di asservimento da stipularsi con specifico atto trascritto alla conservatoria.

Nei casi di ampliamento dei fabbricati esistenti, la dotazione dei parcheggi deve essere integrata per la parte di superficie in ampliamento. Negli ampliamenti e nei cambiamenti di destinazione d'uso le dotazioni minime di cui ai precedenti commi devono essere applicate ogni volta che le dotazioni minime richieste per la destinazione "finale" siano superiori a quelle relative alla funzione in atto e sempre nel caso di cambio di destinazione d'uso in residenza.

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

Art.16 Urbanizzazioni

Per Urbanizzazione si intende il complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a dotare una porzione di territorio dei requisiti indispensabili per potervi realizzare gli insediamenti.

Si distinguono in:

- 1. Opere di Urbanizzazione Primaria,**
- 2. Opere di Urbanizzazione Secondaria.**

1. Urbanizzazione Primaria

- Strade urbane residenziali: strade di viabilità al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- Spazi di sosta o di parcheggio: spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.
- Fognature e impianti di depurazione: condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) e delle acque meteoriche (chiare) comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
- Rete idrica: condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.
- Rete di distribuzione di energia elettrica gas e telefono: reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.
- Pubblica illuminazione: reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- Spazi di verde pubblico attrezzati: aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature per la sosta, l'illuminazione, l'innaffiamento ecc.

2. Urbanizzazione Secondaria

- Asili nido e scuole materne
- Scuole dell'obbligo
- Mercati di quartiere
- Aree verdi di quartiere
- Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Attrezzature amministrative e pubblici servizi (Protezione Civile, centri sociali, culturali, assistenziali)
- Centri sanitari ed ospedalieri.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree, le aree o strutture per il trasporto urbano, il cimitero e gli impianti di depurazione a livello comunale.

Art.17 Classificazione generale delle destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso di un fabbricato, si intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse per un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.

La destinazione d'uso individua la funzione cui è attualmente, in maniera prevalente o esclusiva, asservito un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.

La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della

costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PUCG.

Sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un'area o un edificio, mentre sono complementari, accessorie o compatibili le funzioni che integrano la destinazione d'uso principale e che non superano il 25% della SUL dell'Unità Immobiliare.

Sono individuate le seguenti *destinazioni d'uso*:

- Residenza (R)
- Industria e artigianato produttivo (I)
- Artigianato di servizio (AS)
- Ricettività turistica (T)
- Direzionale (D)
- Commercio e pubblici esercizi (C)
- Servizi (S)
- Agricola (AG)
- Parcheggio (P)

Le destinazioni d'uso principali possono essere distinte in articolazioni funzionali, in relazione alle differenti attività che possono essere svolte nell'ambito della medesima destinazione d'uso.

Le articolazioni funzionali sono descritte e riassunte nella tabella successiva.

La destinazione d'uso **“Residenza”** comprende residenze urbane permanenti inclusi i B&B (R), e residenze speciali (Ra) quali collegi, convitti, conventi, ostelli, albergo diffuso, case-famiglia o comunità- alloggio che prestano servizi socio-assistenziali di cui all'art.5 co.1 lett.a e lett.b della LR n.41/2003.

La destinazione d'uso Residenza è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni di abitabilità:

- altezza media: 2,70m (2,40m per i servizi igienici, corridoi o sotto i soppalchi)
- SU per monolocali per una persona: 28 mq
- SU per monolocali per due persone: 38 mq
- rapporto aero-illuminante per ogni stanza: 1/8 della superficie calpestabile
- SU camere da letto singole: 9 mq
- SU camere da letto doppie: 14 mq
- conformità degli impianti termico, idrico ed elettrico
- rispetto della normativa acustica.

Nei locali posti al piano seminterrato è ammessa la destinazione d'uso residenza solo nel rispetto delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

La destinazione d'uso **“Industria e artigianato produttivo”** (I) comprende edifici e spazi per le attività produttive: fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici e laboratori connessi alla produzione, alloggi di servizio (Ia) nonché depositi e spazi di stoccaggio (Ib).

La destinazione d'uso **“Artigianato di servizio”** (AS) comprende attività di servizio alla persona; attività del settore alimentare; attività del settore non alimentare.

La destinazione d'uso **“Ricettività turistica”** (T) comprende attività ricettive alberghiere quali: hotel, alberghi, residenze turistico-alberghiere così come previsti dalla vigente normativa regionale e campeggi.

La destinazione d'uso **“Direzionale”** (D) comprende uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica, banche, assicurazioni e simili.

La destinazione d'uso **“Commercio e pubblici esercizi”** (C) comprende, a titolo non esaustivo, esercizi per la vendita di generi alimentari e non, al dettaglio e all'ingrosso, bar, ristoranti, locali per servizi, attività inerenti le telecomunicazioni e la telematica.

Si articola in:

- Ca: esercizi di vicinato con Superficie di Vendita SV fino a 250 mq
- Cb: comprende medio-piccole strutture di vendita con SV da 250 mq fino a 1.500 mq
- Cc: comprende medio-grandi strutture di vendita con SV da 1.500 mq fino a 2.500 mq

La destinazione d'uso per **“Servizi”** (S) comprende un insieme complesso di attrezzature ed attività, articolato come segue:

- Sa: servizi amministrativi
- Sb: servizi per l'istruzione di base
- Sc: servizi per l'istruzione superiore, scuole non dell'obbligo
- Sd: servizi universitari
- Se: servizi culturali
- Sf: servizi sociali, ricreativi e ristorativi
- Sg: servizi religiosi
- Sh, servizi ospedalieri
- Si: servizi per l'assistenza sanitaria
- Sl: servizi cimiteriali
- Sm: servizi tecnici e tecnologici
- Sn: servizi per la sicurezza e la protezione civile
- So: impianti sportivi all'aperto
- Sp: impianti sportivi al coperto.

La destinazione d'uso **“Agricola”** (AG) comprende la residenza rurale, gli annessi agricoli (cantine, fienili, ecc.) e le funzioni connesse ai sensi di legge quali:

- quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile;
- quelle qualificate come agricole o connesse da disposizioni normative comunitarie e nazionali;
- quelle definite dall'art.54, co.2 della LR n.38/1999 per agriturismo e ricettività turistica rurale; trasformazione e vendita diretta dei prodotti tipici; ristorazione e degustazione dei prodotti tipici; attività culturali, didattiche, sociali e ricreative e terapeutico-riabilitative; accoglienza ed assistenza degli animali; produzione delle energie rinnovabili.

- attività di promozione o di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie e di allevamento.

Con la destinazione d'uso **“Parcheggio”** (P) si intendono i suoli o i manufatti destinati esclusivamente a tale scopo, distinti funzionalmente dai parcheggi pertinenziali degli immobili, di sosta stanziale o relazionale, o da quelli per standard urbanistico. Tali suoli o manufatti sono pertanto quelli destinati esclusivamente all'Attività di Parcheggio e possono essere esclusivamente di superficie o entro manufatti espressamente dedicati, entro e fuori terra (multipiano, silos, meccanizzati ecc.).

Le superfici da determinarsi ai sensi dell'art.46 quinquies della L. n.1150/42 potranno essere individuate anche all'interno dei manufatti stessi.

L'elenco delle articolazioni funzionali di cui ai precedenti commi individua le attività che si svolgono nell'ambito di ciascuna destinazione d'uso principale. L'elenco può essere aggiornato nel caso in cui si presenti la necessità di classificare attività non esplicitamente contemplate, assegnando la nuova attività ad una delle funzioni principali, per analogia con attività similari.

Tab. 1 – Quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso e delle loro articolazioni funzionali

PRINCIPALI DESTINAZIONI D'USO		ARTICOLAZIONI FUNZIONALI	
R	Residenza	R	Residenze urbane permanenti (inclusi B & B)
		Ra	Residenze speciali
I	Industria e artigianato produttivo	Ia	Edifici e spazi per attività produttive: fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori di sperimentazione, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio
		Ib	Depositi, spazi di stoccaggio
AS	Artigianato di servizio	AS	Laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona
T	Ricettività turistica	T	Attività turistico ricettive: hotel, alberghi, residenze turistico alberghiere
D	Direzionale	D	Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica, banche, assicurazioni e simili.
C	Commercio e pubblici esercizi	Ca	Esercizi di vicinato
		Cb	Medio-piccole strutture di vendita
		Cc	Medio-grandi strutture di vendita
S	Servizi	Sa	Servizi amministrativi
		Sb	Servizi per l'istruzione di base
		Sc	Servizi per l'istruzione superiore, scuole non dell'obbligo
		Sd	Servizi universitari
		Se	Servizi culturali
		Sf	Servizi sociali, ricreativi e ristorativi
		Sg	Servizi religiosi
		Sh	Servizi ospedalieri
		Si	Servizi per l'assistenza sanitaria
		Sl	Servizi cimiteriali
		Sm	Servizi tecnici e tecnologici
		Sn	Servizi per la sicurezza e la protezione civile
		So	Impianti sportivi all'aperto
Sp	Impianti sportivi al coperto		
AG	Agricola	AG	Residenza rurale, annessi agricoli (fienili, cantine, rimesse) e funzioni annesse
P	Parcheggi	P	Parcheggi, autorimesse fuori terra, a raso, interrate, silos, multipiano, ecc.

Art.18 Disciplina del cambio di destinazione d'uso

E' considerato cambio della destinazione d'uso la variazione della funzione originaria dell'immobile o di una singola unità immobiliare al fine di adibirlo, in via permanente, ad una funzione diversa, ossia dall'una all'altra delle destinazioni principali di cui al precedente art.17 co.6.

In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art.10 co.2 e art. 23-ter del DPR n.380/2001, si stabilisce che il cambio di destinazione d'uso:

- è soggetto a CILA se non comporta opere e non richiede modifiche alla dotazione di parcheggi;
- è soggetto a SCIA se non comporta opere ma richiede modifiche alla dotazione di parcheggi;
- è soggetto a SCIA o Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al PdC, a seconda delle categorie di intervento, se comporta opere e non richiede modifiche alla dotazione di parcheggi;
- è soggetto a PdC o SCIA in alternativa al PdC, se comporta opere e richiede una più elevata dotazione di parcheggi.

Una volta acquisito il titolo abilitativo, il cambio di destinazione d'uso deve essere obbligatoriamente comunicato all'Ufficio del Catasto.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:

- la destinazione finale deve essere tra quelle consentite dal PUCG nei singoli tessuti o nelle specifiche aree di trasformazione;
- le caratteristiche dimensionali dell'intervento edilizio da effettuare non eccedano quelle previste nei singoli tessuti o nelle specifiche aree di trasformazione;
- gli standard urbanistici minimi richiesti dalla destinazione finale siano soddisfatti.

Capo III Categorie di intervento edilizio, urbanistico ed ambientale

Art.19 Categorie di intervento edilizio ed urbanistico

In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio sono così individuate:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo (RRC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Nuova costruzione (NC)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)

Sono interventi di **Manutenzione ordinaria (MO)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n.380/2001, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di **Manutenzione straordinaria (MS)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n.380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Sono interventi di **Restauro e risanamento conservativo (RC)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n.380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Sono interventi di **Ristrutturazione edilizia (RE)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n.380/2001, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e

tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Sono interventi di **Nuova costruzione (NC)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n.380/2001 quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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

- DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE;
- AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 20% del Volume costruito (Vc);
- NE - Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

Sono interventi di **Ristrutturazione urbanistica (RU)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n.380/2001, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.20 Categorie di intervento ambientale

Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in quattro categorie:

- a) Risanamento ambientale
- b) Ripristino ambientale
- c) Mitigazione d'impatto ambientale
- d) Valorizzazione ambientale

La categoria **Risanamento ambientale (RSA)** comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinate dalla Parte IV, Titolo V, del D.Lgv n.152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione. Tali interventi sono seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

La categoria **Ripristino ambientale (RIA)** comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici locali. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico e dell'ambiente lacustre, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

La categoria **Mitigazione impatto ambientale (MIA)** comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesaggistiche, conseguente alla realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici di cui all'art. 19 delle presenti Norme Tecniche.

La categoria **Valorizzazione ambientale (VLA)** comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesaggistica e funzionale di aree verdi, sia nel sistema insediativo che ambientale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi). Sono, in genere, finalizzate alla valorizzazione funzionale di parchi esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale.

Tutte le categorie di intervento ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatori:

- a) gli interventi di categoria RSA, sulla base dei tempi, delle modalità e degli oneri previsti dalla Parte IV, Titolo V, del D.LGT n. 152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione;
- b) gli interventi di categoria RIA, nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, una volta conclusa tale attività, o comunque se imposti da norme di settore sovraordinate;
- c) gli interventi di categoria MIA, per tutte le opere e gli interventi soggetti a procedura di VIA, per tutti gli interventi urbanistici-edilizi di Nuova costruzione, di cui all'art. 19, nonché in tutti i casi in cui sia previsto dalle norme dei Piani paesaggistici regionali;
- d) gli interventi di categoria VLA, per le aree destinate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici attuativi o a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale;

Art.21 Altri interventi

Gli interventi volti alla realizzazione di impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, monumenti ed edicole funerarie, targhe professionali, cartellonistica pubblicitaria ed altro manufatto che non può essere definito in termini di superficie e/o volume, non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino, né costituire ostacolo, anche visivo per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Tali manufatti sono soggetti ad autorizzazione, richiesta dall'interessato o da chi ne abbia titolo, rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

Restano ferme le definizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigenti in materia.

L'occupazione temporanea di suolo pubblico può essere condotta nel rispetto di quanto espresso nel Regolamento Edilizio Comunale, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Capo IV Modalità e strumenti di attuazione del PUCG

Art.22 Intervento Edilizio Diretto

Per **Interventi Diretti** si intendono quelli realizzabili direttamente con o senza titolo abilitativo ai sensi delle norme statali (DPR n.380/2001) o regionali in materia di attività edilizia.

Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo può essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

Gli interventi diretti si attuano secondo le seguenti modalità e procedure:

- Attività Edilizia Libera (CIL – CILA)
- Permesso di Costruire (PdC)
- Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- SCIA in alternativa al Permesso di Costruire

Le presenti NTA recepiscono le prescrizioni e le procedure indicate nel DPR n.380/2001 “Testo Unico per l'Edilizia” e sono suscettibili di aggiornamento in caso di modifica o integrazione del Testo stesso.

Art.23 Intervento Edilizio Indiretto

Per **Interventi Edilizi Indiretti** si intendono quelli subordinati dal PUCG all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di seguito definiti Piani Urbanistici Operativi Comunali - PUOC ai sensi degli artt. 40-45 della LR n.38/99.

I PUOC hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- Piani Particolareggiati (PP) ai sensi dell'art.13 e successivi della L n.1150/42, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti
- Piani di Lottizzazione (PL) di iniziativa privata, ai sensi dell'art.28 della L n.1150/42, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti
- Piani di Recupero (PR) del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.28 L n.457/78
- Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui all'art.11 della L n.493/93
- Programmi Integrati d'Intervento di cui all'art.16 della L n.179/92
- PUOC in aree ad elevato frazionamento fondiario di cui all' art.56 della LR n.38/99
- Piani di Utilizzazione Aziendale (PUA) di cui all'art.57 della LR n.38/99.

La formazione dei PUOC può essere di iniziativa pubblica o privata.

Nella formazione dei PUOC devono essere rispettate le prescrizioni, i limiti ed i vincoli imposti dal PUCG e dalle leggi vigenti.

I PUOC non possono comportare variante al PUCG.

Nei PUOC devono essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al DM n.1444/68 e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

I PUOC possono dettare disposizioni immediatamente precettive e vincolanti per i soggetti pubblici e privati. In relazione a tali disposizioni i PUOC fissano il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere attuate.

Fatto salvo quanto stabilito da norme sovraordinate, per la formazione dei PUOC di iniziativa privata, è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno il settantacinque per cento (75%) del valore complessivo degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. Soddisfatta tale condizione, i proprietari riuniti in Consorzio presentano al Comune lo strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito d'intervento, garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo criteri di perequazione e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti o della Pubblica Amministrazione. Previa diffida dei proprietari non aderenti, il Consorzio acquisisce la disponibilità di tutte le aree promuovendo la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti e provvede all'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Nel caso di PUOC di iniziativa privata, il Comune può introdurre, in sede di adozione dello schema di PUOC, le modifiche necessarie o ritenute opportune, oppure può respingere motivatamente la proposta entro il termine perentorio di centoventi giorni (120gg) dalla ricezione della stessa.

Il provvedimento di adozione del PUOC ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle trasformazioni previste, ai fini della acquisizione pubblica tramite espropriazione degli immobili. Le espropriazioni devono essere effettuate entro il termine di cui al comma precedente.

Le trasformazioni previste dai PUOC possono essere eseguite attraverso comparti edificatori individuati su istanza dei proprietari degli immobili interessati, adottati ed approvati con le procedure descritte all'art.48 della LR n.38/99.

All'interno dei perimetri degli ambiti sottoposti a strumenti di intervento indiretto, e su espressa disposizione degli stessi, è consentito il trasferimento dell'edificazione esistente e dell'edificabilità prevista dal PUCG.

L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico. Ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva realizzazione delle infrastrutture viarie e dei servizi pubblici che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.

Fatto salvo quanto stabilito da norme sovraordinate, nei PUOC sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri:

- la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque secondo le misure stabilite dal PUCG
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria
- la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 3 anni dal collaudo finale
- gli oneri di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

Il PUOC può prevedere l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, oltre il termine di 3 anni di cui al comma precedente, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree attrezzature socio- ricreative pubbliche all'aperto con SUL non superiore a 250 mq da definirsi in sede di convenzione in relazione agli abitanti insediabili, fatto salvo il limite minimo di cessione di aree e di standard urbanistici.

Il Comune provvede alla formazione, adozione e approvazione dei PUOC, nel rispetto dei tempi

stabiliti dalle norme statali o regionali, con particolare riferimento alla L. n.136/1999 e alla LR n.36/87 e s.m.i.. All'atto del ricevimento delle proposte di PUOC di iniziativa privata, il Responsabile del Procedimento, fissa il termine massimo per la conclusione dell'istruttoria compatibilmente con i tempi stabiliti dalle norme sovraordinate per l'assunzione del provvedimento finale di adozione; entro 30 giorni dallo stesso ricevimento, il Responsabile del Procedimento comunica al soggetto proponente le eventuali integrazioni da effettuare agli elaborati già presentati e l'eventuale posticipazione del termine di conclusione dell'istruttoria.

In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione per l'attuazione dei PUOC di iniziativa privata, può sostituirsi il Comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina delle diverse componenti del PUCG.

Nei casi in cui il Comune debba procedere all'attuazione dei PUOC attraverso l'espropriazione di immobili, detti immobili sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune, salvo quelli che possono essere ceduti in proprietà ai sensi della normativa vigente.

Il Comune può eseguire direttamente le trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi oppure può concederne l'esecuzione ad altri soggetti pubblici o privati.

Il Comune può altresì concedere il diritto di superficie o cederli in proprietà, in relazione alla presenza o meno del vincolo di indisponibilità, a terzi che intendano edificarli, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica. Con la delibera di concessione del diritto di superficie o con l'atto di cessione della proprietà è approvata anche la convenzione, tra l'ente concedente o cedente ed il concessionario o cessionario, stipulata sulla base di quanto previsto dall'art.76 della LR n.38/99.

Le aree espropriate possono essere cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative, ovvero potrà essere costituita una società di trasformazione urbana ai sensi dell'art.120 del DLgv n.267/2000.

Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PUCG.

In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti agli atti di programmazione per l'attuazione dei PUOC di iniziativa pubblica possono sostituirsi i proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati. Tale facoltà non si applica agli ambiti soggetti ad acquisizione preventiva delle aree da parte del Comune mediante procedura di esproprio, nonché agli ambiti comprendenti demani pubblici.

Art.24 Programmi Integrati

I Programmi Integrati hanno la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, nonché il finanziamento privato di opere pubbliche.

Il Programma Integrato è di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari, secondo quanto indicato all'art.24 co.17 delle presenti NTA.

Il Programma Integrato è promosso e definito con la seguente procedura:

- formazione di un Programma Preliminare che definisca obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto, interventi pubblici prioritari, finanziamenti pubblici disponibili o attivabili
- pubblicazione del Programma Preliminare mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento
- valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate

sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma Preliminare

- formazione e approvazione del Programma Definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma Preliminare.

Il Programma Definitivo contiene i seguenti elaborati essenziali:

- la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati
- le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio
- il Piano finanziario e impegnativa di programma
- il Programma temporale.

Per la realizzazione dei Programmi Integrati conformi alla pianificazione territoriale ed urbanistica vigente, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune e di altri soggetti pubblici e privati, si applica la disciplina prevista per gli Accordi di Programma dall'art. 34 della L n.267/2000. Qualora l'Accordo di Programma comporti variazione agli strumenti urbanistici ai sensi dall'art. 34 co.5 della L n.267/2000, l'adesione del Sindaco allo stesso deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.

Art.25 Rigenerazione Urbana (ai sensi della L.R. n.7/2017)

Il presente PUCG recepisce la Legge della Regione Lazio n. 7 del 18/07/2017, “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” con le seguenti finalità:

- a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi;
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle edificazioni periferiche, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive;
- c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche;
- d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale si intende incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo

misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;

- g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

Tali finalità costituiscono le condizioni e i presupposti per l'applicazione della legge stessa. Pertanto, il Comune dovrà deliberare per gli artt. 2, 3 4 e 5 e per gli interventi diretti di cui all'art. 6 al fine di trovare la propria giustificazione e motivazione nella realizzazione di una o più tra le finalità di cui al co.1 del presente articolo.

Tutti gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017, sia quelli che per essere attuati necessitano della preventiva deliberazione comunale (artt. 2, 3, 4 e 5), sia quelli realizzabili in via diretta ed immediata (art.6), sono consentiti esclusivamente su edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate, che il co.7 dell'art. 1 definisce come:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla DGR 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;
- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al DM n.1444/1968, accordi di programma, D.P.R. n.160/2010, varianti approvate ai sensi della LR n.28/1980;
- c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al DM n.1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al D.P.R. n.160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della LR n.28/1980 per le parti non attuate.

Il territorio urbanizzato ai sensi della LR n.7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lett. a), b) e c). È dunque condizione necessaria e sufficiente, per applicarvi la legge. Analogamente è a dirsi per le deliberazioni comunali, le quali devono avere ad oggetto solamente aree che rientrano in una delle tipologie di porzioni sopra indicate.

Pertanto, preventivamente ed a titolo di indicazione, l'applicazione degli artt. 2 e 3 potrà avvenire nei sistemi insediativi e tessuti della città storica e consolidata, dove è consentita la trasformazione degli edifici esistenti financo la demolizione e ricostruzione ed il mutamento della destinazione d'uso, ma anche ai sistemi produttivi e del turismo.

L'applicazione degli artt. 4 e 5 potrà avvenire nei sistemi insediativi e tessuti della città storica e consolidata

L'applicazione dell'art. 6 sarà confermata per il sistema ambientale agricolo.

Art.26 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Ai sensi dell'art.7 del DPR n.380/2001 non si applicano le disposizioni di cui all'art.24 delle presenti NTA per:

- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell' art.34 co.4 del D.Lgv n.267/2000
- opere pubbliche insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale,

da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR n.383/1994 e successive modificazioni e integrazioni

- opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi del DPR n.207/2010.

Art.27 Edificabilità delle aree in cessione al Comune

Per le aree oggetto di atto formale di cessione unilaterale a favore del Comune, non ancora acquisite alla proprietà comunale, le facoltà edificatorie previste dal presente PUCG, sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale. A tal fine il Comune effettua apposita ricognizione patrimoniale.

Capo V Criteri e modalità di perequazione, compensazione, incentivazione e trasferibilità

Art.28 Perequazione

Il PUCG introduce quale disciplina di principio la Perequazione Urbanistica al fine di ripartire con equità ed uniformità i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il principio di Perequazione sarà attuato in conformità alle norme generali e per il caso specifico e la destinazione specifica.

I principi di perequazione si applicano:

- nel rispetto della disciplina urbanistica attuale e previgente
- in caso di edificazione esistente legittima
- per il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

Art.29 Compensazione

Il PUCG introduce metodi di Compensazione che danno la possibilità ai proprietari delle aree oggetto di opere di pubblico interesse di acquisire una utilità costituita da diritti edificatori ad uso residenziale.

Il principio di Perequazione sarà attuato in conformità alle norme generali e per il caso specifico e la destinazione specifica.

I metodi di Compensazione si applicano nelle aree interessate dalla Viabilità o dai Servizi Pubblici.

La Compensazione costituisce un metodo alternativo alla vigente disciplina di indennizzo delle aree interessate da opere pubbliche e può essere applicata solo previo accordo tra il Comune ed i proprietari delle aree interessate. Laddove i proprietari non aderiscano alla proposta di compensazione ed ai diritti edificatori ad essa correlati, si applica la disciplina prevista dalle vigenti normative ai sensi del DPR n.327/2001.

Art.30 Trasferibilità delle Volumetrie

Il PUCG introduce e disciplina la possibilità di trasferire i diritti edificatori dei lotti di seguito descritti, svincolandoli dal lotto originario e di allocarli su aree specifiche, preventivamente individuate.

Si definiscono *lotti di partenza* quei lotti che trasferiscono le potenzialità edificatorie definite dal PUCG e *lotti di atterraggio* quei lotti deputati ad accogliere le volumetrie di trasferimento.

La possibilità di operare il trasferimento di volumetrie utili da un'area con potenzialità edificatoria ad un'altra area può essere consentita, in unica soluzione e su un unico lotto di atterraggio.

TITOLO II VINCOLI E TUTELE

Capo I Disposizioni generali

Art.31 Definizioni

L'attuazione delle previsioni del PUCG è subordinata a limiti e vincoli di:

- tutela paesistica
- tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque
- tutela ecologica
- tutela funzionale
- tutela dei diritti civici.

Indipendentemente dalle destinazioni di cui alle presenti NTA i vincoli si intendono sovraordinati alle prescrizioni di zona e, anche se istituiscono una limitazione alla fabbricabilità di un'area in termini di possibile localizzazione dell'edificato, in genere non ne inibiscono la potenzialità edificatoria fissata dalle norme di zona e dallo specifico indice.

Ogni modificazione allo stato dei luoghi su aree sottoposte a vincolo è subordinata all'autorizzazione, ai pareri e/o nulla osta degli Enti Competenti ai sensi delle norme vigenti, da richiedersi preventivamente secondo le procedure previste.

Art.32 Limiti e vincoli di tutela paesistica

I limiti di tutela paesistica sono volti a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche di particolare interesse ai sensi della LR n.24/98 come definiti dal D.Lgv n.42/2004.

Nel territorio comunale si hanno:

- Vincoli di tutela degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 14 della L.R. 24/98 e dell'art. 134 c.1 lett a) D.Lvo 42/2004 e art. 136 D.Lvo 42/2004 alle seguenti lettere:
 - lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – D.M. 22/05/1985
- Vincoli delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgv 42/2004, art. 134 c.1 lett.b e art. 142 c.1 alle seguenti lettere:
 - b) Costa dei laghi
 - c) Corsi d'acqua, fossi e relative fasce di rispetto
 - d) Montagne sopra i 1200 m
 - f) Parchi e riserve naturali
 - g) Aree boscate
 - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- Vincoli di tutela degli immobili e delle aree tipizzati da Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 134 co.1 lett.c del D.Lvo. 42/2004
 - insediamenti urbano storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri

Art.33 Limiti e vincoli di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque

I limiti di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque sono volti a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative ai sensi del DLgv n.152/2006.

Nel territorio comunale si hanno:

- Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n.3267/23
- Vincoli derivanti da piani sovraordinati e/o di settore: Piano per l'Assetto Idrogeologico Rischio Frana e Rischio Idraulico del Bacino del Tevere (PSAI) Piano di Microzonazione sismica comunale; Carta di idoneità territoriale comunale Piano di Tutela delle acque.

Modifiche dell'assetto del suolo: in tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti e/o modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

Prescrizioni specifiche per i corsi d'acqua ed i fossi:

- a) E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua esistenti salvo che per protezione della pubblica incolumità e per deroga su parere dell'Amministrazione competente previo calcolo idrologico e verifiche idrauliche con adeguato tempo di ritorno.
- b) Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua devono essere realizzate dagli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico o da privati debitamente autorizzati. Allo stesso regime sono sottoposti gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, di restauro e di consolidamento. In ogni caso, previo calcolo idrologico e verifiche idrauliche con adeguato tempo di ritorno.
- c) Nel caso in cui per eventi calamitosi eccezionali o per la presenza di rischi di esondazione debbano eseguirsi opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica (interessanti, ove occorra, l'intera asta dei corsi d'acqua) i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso all'autorità preposta alla tutela del vincolo ambientale al momento dell'inizio delle opere e quindi a presentare un progetto che dimostri l'avvenuta definitiva sistemazione dei luoghi, previo calcolo idrologico e verifiche idrauliche con adeguato tempo di ritorno.
- d) Gli spazi antistanti gli argini debbono essere mantenuti integri ed inedificati per una profondità di almeno 150m per parte.
- e) In queste fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente, salvo deroghe dipendenti da esigenze tecniche, concesse dal Comune su parere dell'Amministrazione Provinciale, che comunque dovranno essere eseguite osservando particolari accorgimenti di sistemazione paesaggistica. In ogni caso la sistemazione paesaggistica delle sponde deve essere assicurata con opportuni rimodellamenti e con piantagioni riparie idonee rispetto alla regimentazione dei deflussi ed alla realizzazione di unità ambientali omogenee.
- f) Sono ammesse le opere strettamente necessarie ai fini della utilizzazione produttiva delle acque.
- g) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.
- h) Non sono consentite nuove edificazioni anche pertinenziali, né ampliamenti.

Prescrizioni specifiche per la protezione dei punti di presa acqua:

- a) Tutti i punti di presa presenti nel territorio comunale sono oggetto di tutela.
- b) Nelle aree comprese entro 200 m dal punto di presa non sono consentite nuove

costruzioni, trasformazioni della morfologia dei luoghi, usi urbani, salvo le opere inerenti all'utilizzazione ed al mantenimento della sorgente.

- c) Nelle aree comprese entro 400 m dal punto di presa sono consentite costruzioni ma dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici che garantiscano l'assenza di rischio di inquinamento diretto o indiretto della sorgente e la non alterazione geomorfologica.

Nelle aree indicate nelle indagini idrogeologiche e geomorfologiche come aree di fragilità e rischio per la salvaguardia di sorgenti, falde e zone di sub-alveo, è fatto divieto di:

- a) disperdere fanghi ed acque reflue, seppur depurati
- b) spandere concimi, fertilizzanti o pesticidi, fatto salvo che l'impiego di tali sostanze venga effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche
- c) disperdere nel sottosuolo acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
- d) localizzare aree cimiteriali
- e) aprire cave che possono essere in connessione con la falda
- f) aprire pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica
- g) gestire rifiuti
- h) stoccare prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
- i) localizzare centri di raccolta, demolizione e rottamazione veicoli
- j) attivare pozzi perdenti
- k) effettuare pascoli e stabulazione di bestiame che eccedano i 170Kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione

Tutela delle alberature

- a) In ogni intervento edilizio le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate e indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.
- b) I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- c) Tali progetti edilizi devono comprendere una planimetria che rappresenti la sistemazione degli spazi aperti, evidenziando aree alberate, sistemate a prato o a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la definizione delle zone pavimentate, anche in riferimento ai materiali impiegati.
- d) Eventuali esemplari arborei che possiedano i requisiti previsti dalla L.R. 28 ottobre 2002 n. 39 all'art. 31 saranno dichiarati "alberi monumentali" e ad essi sarà applicata la disciplina di cui agli artt. 32 e 33 della medesima L.R. n. 39/2002.

Per quanto sopra si rimanda alla carta vegetazionale degli elaborati del presente PUCG.

Art.34 Limiti e vincoli di tutela ecologica

I limiti di tutela ecologica sono volti a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti tramite l'introduzione di fasce di rispetto e limitazioni nella localizzazione.

Nel territorio comunale si hanno:

- Fasce di rispetto cimiteriale di cui all'art.58 delle presenti NTA
- Fasce di rispetto di 100 m da:
 - punti di presa /sorgenti
- Fasce di rispetto di 150 m da:
 - impianti di depurazione delle acque di rifiuto
 - isola ecologica.
- Fasce di rispetto di 200 m da:
 - punti di presa /pozzi.

Le fasce di rispetto dalle linee degli elettrodotti non potranno essere inferiori alla DPA - Distanza di Prima Approssimazione – determinata in funzione delle caratteristiche geometriche, meccaniche ed elettriche della linea, secondo la metodologia descritta in allegato al DM 29/06/2008 (art. 8, c. 1, lett. b) della L. n.36/2001 come comunicate dall'Ente gestore dell'elettrodotto secondo quanto previsto dall'art. 6 del DPCM 8/07/2003 alle autorità competenti.

Art.35 Limiti e vincoli di tutela delle aree di demanio e private gravate da usi civici

La tutela di cui alle presenti norme ha la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

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

- le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti,
- le terre possedute dai Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni,
- le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della L. n.1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune evidenziate nella Carta degli Usi Civici, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro silvo-pastorali.

Le terre di demanio non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella L. n.1766/1927.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della LR. n.6/2005.

Non possono comunque essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali o regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali e dei monumenti naturali.

Per i terreni di natura privata gravati da usi civici, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si renda necessaria perché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, le norme contenute nel presente PUCG, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della L. n. 1766/27, ovvero LR n.1/1986.

Sui terreni gravati da usi civici, possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione regionale a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, che non sia arrecato danno all'aspetto esteriore delle località, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, previa sottoposizione alla procedura di VIA.

Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione e categoria a condizione che:

- vengano rispettate le norme stabilite dal PUCG per gli Ambiti del Territorio Naturale e Rurale
- venga predisposto dall'Ente interessato un Piano di Utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato all'Agricoltura e Foreste e dall'Assessorato alla tutela ambientale
- venga evitato il frazionamento fondiario, privilegiando la concessione demaniale dei beni a cooperative di utenti in grado di garantire l'attuazione del PUCG e/o promuovendo la formazione di consorzi di utenti che garantiscano l'accorpamento fondiario.

TITOLO III APPLICAZIONE DEI CRITERI DI SOSTENIBILITÀ

Capo I Criteri di Sostenibilità ed indicazioni operative

Art.36 Campo di Applicazione

Tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni, gli ampliamenti (oltre il 20% del volume esistente) e le ristrutturazioni ad uso pubblico e/o privato, dovranno essere improntati ai “criteri di sostenibilità” previsti D.Lgv. n.192/2005 e dalla L.R. n.6/2008.

Sono esonerati dagli obblighi di cui sopra:

- gli immobili di cui all’art.136 co.1 lett. b) e c) del DLgv n.42/2004, nei casi in cui il rispetto dei suddetti criteri implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici
- i fabbricati isolati con una SUL inferiore a 50mq se a destinazione non residenziale
- i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo.

Per gli interventi di cui al co.1, in attesa dell’adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, le presenti NTA dettano indicazioni e prescrizioni finalizzate al perseguimento di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Art.37 Indicazioni per i complessi insediativi

A livello di Complesso Insediativo si dovrà tenere conto delle indicazioni di cui ai seguenti punti.

1. Sistema delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale

Il sistema delle piazze e dei percorsi pedonali e ciclabili deve essere progettato e riqualificato per integrarsi con il sistema del verde per favorire ed incentivare la mobilità pedonale di collegamento tra gli edifici, gli spazi aperti ed i servizi e per favorire la fruibilità dei mezzi pubblici. Piazze e percorsi dovranno essere sicuri, privi di barriere architettoniche ed accessibili a tutti, compresi bambini, anziani e disabili. Dovranno realizzare uno spazio urbano coerente e confortevole che favorisca l’incontro e la socializzazione, che tenga conto del rapporto con il sole e con il vento nell’alternarsi delle stagioni, della difesa dal rumore e dagli inquinanti con particolare attenzione a quelli prodotti dal traffico veicolare.

2. Sistema del verde

Il sistema del verde deve essere progettato per integrarsi con gli spazi esterni, pubblici e privati, e con i percorsi ciclabili e pedonali. Deve favorire l’incontro e la socializzazione offrendo agli abitanti occasioni di sosta e svago. Devono essere evitate zone disorganiche di verde residuale, finalizzate esclusivamente al reperimento degli standard richiesti dalle norme. Il sistema del verde deve essere progettato anche per mitigare il microclima dell’insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora ed il paesaggio del luogo scegliendo prevalentemente essenze locali a foglia caduca a bassa manutenzione ed a limitato consumo idrico. Devono essere promosse iniziative che incoraggino la partecipazione alla gestione e cura del verde da parte dei cittadini ed iniziative educative sulla biodiversità.

3. Viabilità carrabile

Lo sviluppo della viabilità carrabile deve essere ridotto al minimo indispensabile. La viabilità carrabile deve essere pensata per mitigare l'impatto del traffico automobilistico nel complesso insediativo, deve essere integrata alla viabilità esistente, deve ottimizzare le relazioni tra parcheggi ed abitazioni; deve aumentare la sicurezza dei percorsi anche limitando la velocità di percorrenza e riducendo le interferenze con il sistema delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale. Le sezioni stradali devono essere progettate per dare priorità assoluta ai pedoni, ai ciclisti e ai mezzi di trasporto pubblico.

4. Accesso al sole

Il complesso insediativo deve essere progettato per garantire l'accesso al sole agli edifici ed agli spazi di sosta e percorsi principali esterni in modo da creare le condizioni necessarie per poter applicare correttamente e senza vincoli le strategie di controllo dell'impatto sole-aria e dell'illuminazione naturale alla scala edilizia.

5. Controllo del vento

Il complesso insediativo deve essere progettato considerando l'importanza delle brezze naturali e la possibilità di determinare movimenti d'aria indotti da utilizzare sia nel controllo microclimatico degli spazi esterni ciclabili e pedonali, sia nel progetto dei sistemi di ventilazione naturale negli edifici. Analogamente va considerata la necessità di protezione dai venti freddi invernali e lo sfruttamento di quelli estivi.

6. Qualità dell'aria

Il complesso insediativo deve favorire il miglioramento della qualità dell'aria attraverso il controllo dei movimenti d'aria; l'uso consapevole del verde; la riduzione e razionalizzazione dei percorsi carrabili; l'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale; la riduzione ed il controllo delle emissioni di inquinanti in atmosfera.

7. Controllo del clima acustico

Il complesso insediativo dovrà essere concepito in modo tale da tenere in considerazione le sorgenti di rumore presenti in prossimità dell'area che influiscono sul clima acustico complessivo della stessa. La distanza dalle sorgenti, l'orientamento e la dimensione degli edifici in relazione alla direzione di propagazione del rumore, la maggiore o minore esposizione degli ambienti interni alle sorgenti sonore, l'eventuale presenza di opere di mitigazione acustica, ecc. sono solo alcune delle variabili che condizionano in maniera determinante il clima acustico dell'area oggetto di intervento, sulle quali il progettista deve intervenire al fine di assicurare il rispetto dei "livelli sonori di qualità" come indicato dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

8. Fornitura di energia

L'insediamento deve favorire le potenzialità delle risorse di energia rinnovabile ed ottimizzare l'utilizzo di energia solare, per la luce e la ventilazione naturale. Deve essere valutato l'utilizzo di sistemi di micro-cogenerazione, di risorse energetiche rinnovabili per le parti comuni, quali ad esempio pannelli fotovoltaici per l'illuminazione pubblica e delle parti condominiali. I sistemi di illuminazione pubblica o privata per gli esterni devono essere progettati per limitare le dispersioni verso l'alto di luce artificiale e per ridurre il numero ed i consumi dei corpi illuminanti. I percorsi delle reti di adduzione dell'energia elettrica a media tensione e la posizione delle cabine di trasformazione devono essere progettati considerando il controllo dei campi elettromagnetici sia sugli edifici che sugli ambiti esterni dedicati alla sosta e alla mobilità pedonale.

9. Gestione delle risorse idriche

Il complesso insediativo deve essere realizzato per cercare di chiudere il ciclo dell'acqua all'interno del sito; riducendo le superfici impermeabili; contenendo il consumo di acqua potabile; favorendo l'utilizzo per usi compatibili di acqua non potabile sia all'esterno che all'interno degli edifici; favorendo il recupero delle acque piovane non assorbite direttamente dal terreno; prevedendo ove possibile sistemi per il recupero ed il trattamento delle acque grigie; utilizzando ove opportuno sistemi di fitodepurazione delle acque nere.

10. Gestione dei rifiuti

Per i rifiuti domestici deve essere rafforzato il sistema di raccolta differenziata anche tramite ampliamento dell'isola ecologica per facilitare il riciclaggio, il riuso o la dismissione dei rifiuti.

I rifiuti biologici da giardini e parchi devono essere gestiti da sistemi di compostaggio per un loro uso in relazione alla gestione del verde.

11. Materiali

Per le opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne, la scelta degli elementi e delle tecnologie costruttive deve tenere conto oltre che dei costi di costruzione anche dei costi di manutenzione e gestione, preferendo materiali a basso impatto ambientale prodotti preferibilmente in luoghi prossimi a quelli di messa in opera. Il progetto deve porre attenzione alla fase di esecuzione che controlli gli impatti e garantisca la sicurezza anche minimizzando il traffico generato dal cantiere e riutilizzi ove possibile in loco il materiale di scavo e salvaguardi la vegetazione e gli elementi di paesaggio.

I rifiuti generati nella fase di realizzazione devono essere selezionati in cantiere e condotti presso centrali di riciclaggio o di smaltimento specializzate.

Art.38 Indicazioni per organismi edilizi

A livello di Organismo Edilizio si dovrà tenere conto delle indicazioni di cui ai seguenti punti.

1. Controllo del soleggiamento

L'organismo edilizio deve essere progettato e realizzato per ridurre i carichi termici estivi e favorire gli apporti energetici diretti dal soleggiamento invernale attraverso l'orientamento e la distribuzione degli ambienti; il controllo della forma, le dimensioni e la disposizione delle aperture finestrate in relazione all'orientamento; l'uso schermante di parti architettoniche quali balconi, tetti, ecc.; la predisposizione di eventuali schermature fisse e mobili; la progettazione delle caratteristiche tecnologiche e termo-fisiche dell'involucro; l'appropriato uso del verde; l'eventuale adozione di sistemi solari passivi.

2. Illuminazione naturale

La dimensione, forma e orientamento delle aperture finestrate deve essere ottimizzata in relazione alla dimensione e profondità degli ambienti al fine di favorire l'ingresso della luce naturale per massimizzare il benessere visivo e ridurre l'uso di illuminazione artificiale nelle ore diurne, mantenendo allo stesso tempo il controllo degli aspetti termici.

3. Ventilazione naturale

Al fine di assicurare il ricambio dell'aria necessario al benessere respiratorio ed olfattivo, per favorire movimenti d'aria utili al benessere igrotermico nel periodo estivo, devono essere adottati accorgimenti per migliorare la ventilazione, naturale o ibrida, degli spazi ad uso principale degli organismi edilizi. In particolare si deve prevedere la ventilazione incrociata dell'unità immobiliare e

predisporre per ogni alloggio dei sistemi di camini eventualmente collegati con il sottotetto ventilato, se non abitato, o con la ventilazione delle coperture.

4. Isolamento ed inerzia termica

Le murature e le coperture devono essere progettate per realizzare un corretto bilanciamento fra “isolamento termico” ed “inerzia termica”. In particolare l'involucro edilizio deve possedere una adeguata massa al fine di garantire lo smorzamento e sfasamento dell'onda termica, differenziando anche le tecnologie da adottare a seconda dell'orientamento.

5. Materiali e tecnologie

Devono essere preferiti materiali salubri e a basso impatto ambientale valutati durante l'intero ciclo di vita, prodotti preferibilmente in luoghi prossimi a quelli di messa in opera, recuperabili o riciclabili. Lo stesso criterio deve essere adottato per la scelta delle tecnologie che devono essere preferibilmente semplici ed in uso nella tradizione locale. Sono da preferire produttori certificati (EMAS e ISO 14000), prodotti corredati da schede tecniche complete e, ove possibile, con certificazioni di ecologicità. L'uso di materiali atossici concorre, insieme al sistema di ventilazione naturale, a migliorare la qualità dell'aria all'interno degli edifici. I materiali e le tecnologie devono essere durevoli e di semplice funzionamento, in modo da favorire la manutenzione.

6. Impianti termici e sistemi solari attivi

Sono consigliati, ove possibile, impianti centralizzati con gestione autonoma del calore e contabilizzazione differenziata dei consumi, meglio se con caldaie ad alto rendimento e basso consumo, abbinata a pannelli radianti con funzionamento a bassa temperatura dell'acqua. Si consiglia inoltre di prevedere: l'installazione di impianti a pannelli solari per coprire il fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo, con l'eventuale integrazione con gli impianti di climatizzazione invernale a bassa temperatura; l'installazione di generatori di calore, che utilizzino fonti rinnovabili di energia, quali legna o prodotti derivanti dalla trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali, che siano collegati ad un impianto di distribuzione del calore al servizio dell'edificio, ed abbiano caratteristiche atte a produrre energia termica in misura adeguata al totale fabbisogno previsto, o l'installazione di cogeneratori per la produzione anche di energia elettrica; l'installazione di pannelli fotovoltaici, di impianti di pompe di calore come integrazione alla produzione di acqua calda per uso sanitario (funzionamento estate/inverno). I pannelli solari e fotovoltaici devono essere architettonicamente integrati e compatibili con la tipologia del fabbricato, visivamente compatibili con il contesto naturale e costruito circostante.

7. Impianti elettrici

L'impianto elettrico degli edifici deve essere concepito e realizzato in modo da contenere il rischio di esposizione ai campi elettrici ed ai campi magnetici indotti, in particolare nei locali di maggior stazionamento degli utenti. All'interno dei locali devono essere predisposte zone con debole emissione di campi, attraverso un'opportuna architettura dell'impianto elettrico, individuando zone di riposo (zona letto e zone divani, etc.) e pareti d'installazione, lungo la quali collocare le condutture elettriche, distanti dalle zone di riposo.

8. Riduzione del consumo di acqua potabile

Gli organismi edilizi devono essere concepiti e realizzati per consentire la riduzione del consumo di acqua potabile. In particolare devono essere utilizzati dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori; dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio; idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori; dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari; cassette di scarico dei WC con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua; dispositivi da applicare ai singoli elementi

erogatori per la limitazione della portata idrica; dispositivi a controllo elettronico e/o a tempo; dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici.

9. Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche

Gli organismi edilizi devono essere dotati od essere predisposti per l'installazione di sistemi per il recupero per usi compatibili delle acque meteoriche. Si potranno predisporre sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, per consentirne l'impiego per usi compatibili e di predisporre contestualmente una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno degli organismi edilizi. All'interno degli edifici le acque recuperate potranno essere utilizzate, ad esempio, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e l'alimentazione idrica per piani interrati ed il lavaggio auto. All'esterno degli edifici potranno essere invece utilizzate per l'annaffiatura delle aree verdi, il lavaggio delle aree pavimentate, il lavaggio auto ed usi tecnologici.

10. Rumore negli ambienti abitativi

Al fine di garantire un buon livello di qualità acustica agli spazi interni, gli elementi tecnologici che compongono l'edificio devono essere concepiti in modo da contenere la trasmissione dei rumori aerei (sia quelli provenienti dall'esterno, sia quelli tra unità immobiliari adiacenti) e dei rumori impattivi (tra unità immobiliari confinanti); particolare attenzione deve essere posta anche nella scelta dell'ubicazione e della tipologia degli impianti meccanici (ascensori, impianti di trattamento dell'aria, ecc.). In particolare, i componenti degli edifici e gli impianti devono avere una prestazione acustica passiva compatibile con quanto previsto dal DPCM 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

11. Giardini privati e condominiali, cortili e spazi aperti.

Particolare cura deve essere posta nella progettazione dei giardini privati e condominiali, dei cortili e degli spazi aperti. Questi spazi dovranno favorire l'incontro e la socializzazione, essere confortevoli, funzionalmente collegati agli alloggi, privi di barriere architettoniche ed accessibili a tutti, compresi bambini, anziani e disabili. Nella progettazione si deve tenere conto del rapporto con il sole e con il vento, nell'alternarsi delle stagioni e della difesa dal rumore e dagli inquinanti, con particolare attenzione a quelli prodotti dal traffico veicolare. Devono essere previsti parcheggi per le biciclette e luoghi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti condominiali o privati. I giardini privati e condominiali devono essere progettati per salvaguardare e valorizzare la flora ed il paesaggio del luogo, scegliendo prevalentemente essenze locali a foglia caduca a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico.

Capo II Prescrizioni specifiche

Art.39 Interventi di mitigazione e riduzione dell'impatto ambientale

Per ogni nuovo intervento, con riferimento alle singole Componenti Ambientali come definite nel Rapporto Ambientale di VAS del PUCG, le presenti NTA dettano le seguenti indicazioni di mitigazione e riduzione dell'impatto ambientale.

1. Componente ambientale aria

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici, nonché eventuali impedimenti di natura tecnica ed economica adeguatamente documentati.

Gli impianti di riscaldamento degli edifici pubblici e condominiali, di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia, devono essere realizzati con caldaie di nuova generazione ad alto rendimento, possibilmente integrate da pannelli solari, secondo la tecnologia degli impianti centralizzati con termoregolazione della temperatura degli ambienti e contabilizzazione del calore utilizzato.

Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano.

Gli edifici di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati o ristrutturati secondo tecnologie di massima coibentazione ed isolamento termico in conformità al DLgv n.192/2005 e s.m.i..

Per ridurre le emissioni da traffico veicolare, nei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere prevista la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il centro cittadino ed eventualmente con la rete comunale ciclo-pedonale.

2. Componente ambientale energia

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo, oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, ai sensi della LR n.6/2008, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

- fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico-sanitari in misura non inferiore al 50%
- fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio con SU superiore a 100mq.
- fabbricati esistenti e nuove costruzioni è consentita la realizzazione di serre e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva. Tali sistemi non sono computati nel calcolo dei volumi e delle SU ammissibili purché rispettino le seguenti condizioni:
- dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro

funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare

- le dimensioni in pianta non siano superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare connessa o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento (ai sensi dell'art. 37 della LR n.10/2011)
- la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.)
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta
- le superfici vetrate delle serre devono essere provviste di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo
- il progetto deve valutare il guadagno energetico, inteso come differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento
- nel caso di serre solari, queste devono essere integrate prioritariamente nella facciata esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest.

I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico.

Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'art. 19 co. 4 della LR n.26/2007.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

3. Componente ambientale acqua

Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere.

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione.

Dal punto di vista idraulico dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.

In ogni caso dovrà trovare applicazione il principio dell'invarianza idraulica prevedendo che i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico recettore non determinino portate superiori a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.

Allo scopo potrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione. Questi sistemi dovranno essere dotati di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invase con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche).

Per limitare il consumo idrico, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio:

- il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione
- l'installazione di cassette d'acqua per WC con scarichi differenziati
- l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua
- l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50% della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie.

Le acque di prima pioggia o di lavaggio di piazzali, di aree esterne antistanti i luoghi ove avvengono lavorazioni o lavaggi di materiali o semilavorati, di attrezzature o automezzi, o vi siano depositi di materiali, materie prime o prodotti, necessariamente resi impermeabili e dotati di sistema di raccolta delle acque, devono essere convogliate ed opportunamente trattate prima dello scarico nel corpo recettore, con idonei sistemi di depurazione a seconda della tipologia delle sostanze presenti.

4. Componente ambientale suolo e sottosuolo

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.

5. Componente ambientale biodiversità, flora e fauna

Al fine di tutelare e incrementare la biodiversità in ambito urbano, dovranno essere adottati accorgimenti che non impediscano la riproduzione dei Chirotteri (Pipistrelli) e la nidificazione delle seguenti specie di insetti ed uccelli: *Apus apus* (Rondone comune), *Delichon urbica* (Balestruccio), *Hirundo rustica* (Rondine).

Dovranno essere conservate e rafforzate le alberature esistenti e negli insediamenti di nuovi impianti si dovrà provvedere alla realizzazione di schermature con essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, quali: *Celtis australis* (bagolaro), *Cercis siliquastrum* (albero di giuda), *Cupressus sempervirens* (cipresso), *Olea europea* (olivo), *Quercus cerris* (cerro), *Quercus ilex* (leccio), *Quercus pubescens* (roverella), *Quercus robur* (farnia), *Acer campestre* (acero campestre), *Acer monspessulanum* (acero), *Cornus mas* (corniolo maschio), *Cornus sanguinea* (corniolo sanguinello), *Crataegus monogyna* (biancospino), *Evonyus europaeus* (fusaria), *Fraxinus ornus* (orniello), *Laurus nobilis* (alloro), *Prunus spinosa* (pruno selvatico), *Sambucus nigra* (sambuco), *Spartium junceum* (ginestra), *Ulmus minor* (olmo), *Viburnum tinus* (viburno), *Terebinto* (*pistacia terebintus*), *Tilea spp.* (tiglio), *Ulmus spp.* (grafiosi).

6. Componente ambientale paesaggio e patrimonio culturale

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio rurale che caratterizza il territorio interessato dagli interventi, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive la sistematica piantumazione di essenze

arboree nelle aree destinate a parcheggio.

Al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo devono essere preservati gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia.

7. Componente ambientale rumore

In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti.

Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera. Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.

8. Componente ambientale inquinamento luminoso

Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico.

9. Componente ambientale campi elettromagnetici

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

10. Componente ambientale gas radon

Le abitazioni ed i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati al fine di eliminare o mitigare l'esposizione al Radon affinché le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscano rischio per il benessere e la salute delle persone e per la conservazione degli elementi costitutivi dei fabbricati.

Devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni; devono essere realizzate apposite intercapedini con sistema di scolo delle acque o comunque efficaci sistemi che consentano la impermeabilizzazione e l'evacuazione delle acque di infiltrazione, impedendo la formazione di condense.

I pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dal gas Radon tramite la realizzazione di vespai aerati con circolazione d'aria e bocche di aerazione contrapposte; i pavimenti

devono essere uniti e impermeabili; per i locali a destinazione commerciale o produttiva è ammessa in alternativa la formazione di massicciata con materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore, aerato mediante tubi forati e raccordati oltre i muri perimetrali a pozzetti di areazione.

Per i locali interrati e seminterrati deve essere assicurata una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici; i muri devono essere efficacemente protetti dalla umidità.

Per interventi di recupero di edifici esistenti, esclusa la ristrutturazione edilizia totale, è ammessa la deroga a quanto specificato al precedente co.3 a condizione che sia dimostrato con idonea relazione tecnica un miglioramento rispetto alla situazione preesistente.

11. Componente ambientale rifiuti

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I Componenti del sistema insediativo

Art.40 Articolazioni delle componenti

Le componenti del sistema insediativo sono articolate in riferimento a:

- Città Storica
- Città Consolidata
- Verde privato

Capo II Città storica

Art.41 Definizione

Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito da parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi e fabbricati che qualificano il tessuto urbano di antica datazione e che rivestono carattere storico ed artistico di pregio.

La Città Storica comprende:

- il Centro Storico di Ascrea capoluogo, incluso nel Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. n.48 del 23.10.1998 e denominato Tessuto A1 dal presente PUCG;
- il Centro Storico della frazione di Stipes incluso nel Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. n.48 del 23.10.1998 e denominato Tessuto A2 dal presente PUCG;
- l'agglomerato di carattere storico in località S. Pietro e denominato Tessuto A3 dal presente PUCG.

Il PUCG recepisce per le aree A1 e A2, le Norme Attuative del Piano di Recupero vigente e finalizzate a salvaguardare il carattere originario del complesso urbanistico ed al tempo stesso a utilizzare, rivitalizzandolo, un patrimonio edilizio di valore sia culturale sia economico, oltre che a migliorare le sue condizioni abitative generali, in modo da evitare l'abbandono e l'ammaloramento dei fabbricati.

Art.42 Tessuto A – Città Storica

I tessuti della Città storica, individuati negli elaborati: Tavola 2 - Planimetria Generale di Zonizzazione Ascrea capoluogo e Tavola 3 - Planimetria Generale di Zonizzazione Stipes si articolano in:

- Tessuto A1 – centro storico di Ascrea capoluogo
- Tessuto A2 – centro storico di Stipes
- Tessuto A3 – agglomerato storico in località San Pietro

Art.43 Prescrizioni per la Città Storica

All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di

demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

Interventi consentiti

- MO – Manutenzione Ordinaria
- MS – Manutenzione Straordinaria
- RE – Ristrutturazione Edilizia
- RRC – Recupero e Restauro Conservativo

Destinazioni d’uso:

sono consentite le seguenti destinazioni d’uso principali:

- Residenziali e residenziali turistiche, albergo diffuso, bed & breakfast ecc. (R-Ra)
- Uffici privati (D)
- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Artigianato di Servizio (Is)
- Servizi pubblici e privati per l’istruzione, amministrativi, sociali, culturali, ricreativi, religiosi (Sa-Sb-Se- Sf-Sg-Si).

Modalità attuative:

cambi di destinazione d’uso, accorpamenti , frazionamenti, gestione degli spazi esperti e di pertinenza, dovranno seguire quanto prescritto nei Piani di Recupero dei Centri Storici Vigenti

Art.44 Ulteriori Prescrizioni per la Città Storica

Gli interventi relativi agli spazi pubblici devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti del Centro Storico e dei suoi elementi fondativi: piazze e strade, fontanili e fontane. Gli interventi devono privilegiare l’uso di materiali della tradizione locale.

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità dell’edificio, nonché il miglioramento dell’immagine verso lo spazio pubblico che il PUCG intende conservare e tramandare. Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggianti tale spazio, ivi compresi androni, coperture, aperture (dimensione, scansione), elementi decorativi e di finitura della facciata.

Nei progetti relativi agli interventi che interessano i fabbricati del Centro Storico devono essere indicati la consistenza ed i caratteri delle strutture originarie, il trattamento, il colore ed il tipo dei materiali da impiegare, con particolare riferimento ai prospetti e alle coperture.

Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le limitazioni agli interventi consentiti si intendono riferite soltanto alle parti dell’edificio che ancora presentano le caratteristiche originarie. Per le parti che invece risultano compromesse o di recente realizzazione, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti quegli interventi che concorrano a ripristinare l’impianto storico ed i caratteri originari dell’edificio.

Gli interventi che prevedono l’eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente ad esso, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è sempre consentita, nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono comprendere anche opere di miglioramento strutturale ai sensi delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni in zona sismica.

Capo III Città Consolidata

Art.45 Definizione

Per Città Consolidata si intende l'insieme di aree già edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione è consolidata a meno di qualche lotto libero residuale. Per tali aree il PUCG prevede opere volte al miglioramento della qualità urbana, all'adeguamento della viabilità interna, al potenziamento della dotazione dei servizi pubblici.

Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in termini di efficientamento energetico e/o di adeguamento alle norme in materia antisismica, è consentita una maggiorazione del 10% della SUL esistente. La maggiorazione suddetta è subordinata all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali pari a 1mq per ogni 10mc della volumetria realizzata. Qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire le superfici suddette per mancata disponibilità di spazi idonei, è consentita la monetizzazione secondo le norme comunali vigenti.

Per i lotti a destinazione d'uso residenziale che alla data di approvazione del presente PUCG risultino ineditati ed ineditabili per vincoli sopravvenuti o per impossibilità a rispettare i limiti di distanza dalle strade, confini e fabbricati come previste dal PUCG, è consentito applicare quanto previsto all'art.40 delle presenti NTA in merito alla "Trasferibilità delle volumetrie".

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamenti e ristrutturazioni devono essere condotti nel rispetto di quanto indicato agli artt.52-54 delle presenti NTA.

In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità, pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.

Art.46 Tessuto B – Città Consolidata

La Città Consolidata comprende:

- Tessuti B1 – zone sature di completamento
- Tessuti B2 - Piano di Lottizzazione Valleverde
- Tessuti B3 – Piano di Lottizzazione Giardino.

Art.47 Tessuto B1 – Zone sature di completamento

Corrisponde alle aree completamente edificate, diverse dalla Città Storica.

Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici

Non sono previste e consentite nuove edificazioni.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, è consentito il mantenimento della volumetria esistente legittima o legittimata con eventuale adeguamento igienico sanitario pari al 10 % del volume esistente e comunque entro il limite massimo di 20 mc.

Parametri edilizi

- I.F.F. 1, 00 mc/mq
- Altezza massima: 10,50 m
- Numero massimo di piani: 3

- Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle presenti NTA

Interventi Consentiti:

- MO – Manutenzione Ordinaria
- MS – Manutenzione Straordinaria
- RE – Ristrutturazione Edilizia
- RRC – Recupero e Restauro Conservativo

Destinazioni d'uso:

sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Residenze urbane permanenti (R)
- Residenze speciali (Ra).
- Sono consentiti le ulteriori seguenti destinazioni d'uso compatibili, purché limitate al 20% della volumetria del fabbricato:
- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, assicurazioni e simili (D)
- Parcheggi (P).

Modalità attuative:

Intervento edilizio diretto

Art.48 Tessuto B2 – Piano di Lottizzazione Valleverde

Corrisponde alle aree oggetto di Piano di Lottizzazione Valleverde, approvato con Del. C.C. n.36 del 16.10.1966.

Parametri urbanistici ed edilizi

Per tali aree il PUCG recepisce le Norme Tecniche attuative del citato Piano di Lottizzazione confermando:

- indici e parametri edilizi ed urbanistici
- dimensionamento e localizzazione delle Superfici Pubbliche
- prescrizioni circa le altezze consentite, i distacchi, i materiali ecc.

essendo frutto di un accordo convenzionamento che ha generato opere urbanizzazione già cedute.

Interventi Consentiti

- MO – Manutenzione Ordinaria
- MS – Manutenzione Straordinaria
- RE – Ristrutturazione Edilizia
- RRC – Recupero e Restauro Conservativo
- NC – Nuova Costruzione

Destinazioni d'uso

sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Residenze permanenti (R)
- Residenze speciali (Ra).

Sono consentite le ulteriori seguenti destinazioni d'uso compatibili, purché limitate al 20% della volumetria del fabbricato:

- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, assicurazioni e simili (D)
- Parcheggi (P).

Modalità attuative:

Intervento edilizio diretto

Art.49 Tessuto B3 – Piano di Lottizzazione Giardino

Corrisponde alle aree oggetto di Piano di Lottizzazione Giardino, approvato con Del. C.C. n. 65 del 28.09.1974 e con Del. C.C. n. 58 del 25.10.1975.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Per tali aree il PUCG recepisce le Norme Tecniche attuative del citato Piano di Lottizzazione confermando:

- indici ed parametri edilizi ed urbanistici
- dimensionamento e localizzazione delle Superfici Pubbliche
- prescrizioni circa le altezze consentite, i distacchi, i materiali ecc.

essendo frutto di un accordo convenzionato che ha generato opere urbanizzazione in corso di cessione.

Interventi Consentiti

- MO – Manutenzione Ordinaria
- MS – Manutenzione Straordinaria
- RE – Ristrutturazione Edilizia
- RRC – Recupero e Restauro Conservativo
- NC – Nuova Costruzione

Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Residenze permanenti (R)
- Residenze speciali (Ra).

Sono consentite le ulteriori seguenti destinazioni d'uso compatibili, purché limitate al 20% della volumetria del fabbricato:

- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, e simili (Da-Db)

- Parcheggio (P).

Modalità attuative:

Intervento edilizio diretto

Art.50 Verde privato

Il Verde privato riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PUCG intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.

Sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, relativamente a singoli edifici esistenti non vincolati ai sensi del D.LGT 42/2004.

Per tali interventi è ammesso un incremento di SUL fino al 20%, soggetto al contributo degli oneri concessori pari all'incremento del carico urbanistico.

Gli interventi RE e DR sono ammessi con il rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche:

- SP (Superficie Permeabile) = 90%,
- DA (Densità arborea) = 1 albero/100 mq,

Nel Verde privato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitative;
- Servizi alla residenza;
- Turistico-ricettive.

Per le aree a Verde privato libere da costruzioni e sistemate in superficie a prato o a giardino alberato, devono essere preservate le caratteristiche ambientali.

Ogni intervento che modifichi l'assetto delle sistemazioni esterne esistenti deve garantire la conservazione delle essenze presenti e delle caratteristiche ambientali dei luoghi anche tramite nuove piantumazioni di essenze similari.

Modalità attuative

Intervento edilizio diretto

TITOLO V SISTEMA FUNZIONALE

Capo I Componenti del sistema funzionale

Art.51 Articolazioni delle componenti

Le componenti del sistema funzionale sono articolate in riferimento a:

- Servizi pubblici di interesse locale
- Servizi pubblici di interesse territoriale

Capo II Servizi Pubblici di interesse locale

Art.52 Disposizioni generali

Si definiscono Servizi Pubblici i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o in applicazione di PUOC nonché i servizi e le attrezzature di proprietà privata ma destinati all'uso pubblico, ovvero che assicurino lo svolgimento dell'attività cui sono destinati a favore della cittadinanza.

Gli interventi sulle aree destinate a Servizi Pubblici sono riservati in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

La procedura di acquisizione delle aree destinate all'allocazione dei servizi pubblici consiste nell'esproprio, ovvero nelle altre procedure ablativo previste dalla vigente legislazione.

Nel caso di interventi da realizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale la relativa procedura di approvazione e attuazione avviene mediante approvazione, da parte dell'organo competente, di specifico atto deliberativo; la relativa esecuzione è svolta dalla medesima Amministrazione Comunale, previo esperimento delle procedure di selezione del soggetto appaltatore previste dalla legislazione vigente.

E' ammesso l'intervento da parte di privati su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

E' ammesso l'intervento diretto dei privati per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa specifica convenzione e apposito atto di asservimento regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, che assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

Nei casi descritti ai co.4 e co.5 gli interventi finalizzati alla realizzazione dei Servizi Pubblici dovranno essere subordinati alla presentazione da parte dei proponenti di un progetto definitivo redatto in conformità alle presenti NTA ed ai sensi dell'art.23 del DLgs n.50/2016.

In sede di progettazione e realizzazione di Servizi Pubblici e di Aree aperte al pubblico devono essere rispettate le norme in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.53 Definizioni

Servizi F1

- aree e fabbricati destinati ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (a)
- aree e fabbricati destinati a servizi amministrativi e culturali, musei e biblioteche, centri sociali e di quartiere, ricreativi (b)
- chiese (c)
- lavatoio (d)

Parcheggi Pubblici F2

- aree per parcheggi di superficie e fabbricati, fuori terra o interrati ad uso pubblico.

Verde pubblico V

- Aree organizzate a parco naturalistico e per il verde di quartiere.

Verde attrezzato VA

- Aree organizzate a parco pubblico anche per il gioco bimbi e con elementi di arredo ed anche di illuminazione.

Verde attrezzato per lo sport V.

- Aree organizzate per le attività sportive sia di quartiere che comunali, con la realizzazione di impianti all'aperto o al chiuso completi dei servizi connessi alla loro funzionalità.

Disposizioni generali per tutte le attrezzature di servizio e verde:

- Il cambiamento di un servizio o attrezzatura pubblica con un altro è consentito previa Deliberazione di Giunta Comunale con cui sia dimostrata una equilibrata distribuzione delle diverse tipologie di servizi e attrezzature pubbliche.
- Il dimensionamento dei parcheggi di pertinenza degli immobili per servizi ed attrezzature pubbliche deve essere conforme a quanto riportato nella tabella di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sia per le nuove costruzioni che in caso di variazione della destinazione d'uso.

Parametri urbanistici

- Per i servizi amministrativi, culturali, per l'istruzione, per le attrezzature sanitarie ed assistenziali e per le attrezzature religiose, per l'ordine pubblico e la sicurezza e per gli edifici di culto:
 - Indice fondiario: $I_{ff} = 1,00 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: 7,50 m
 - Limiti di distanza: art. 14 delle presenti NTA

E' consentita deroga per altezza massima in caso di edificazione di torri (campanarie, civiche, ecc.).

- Per le aree a Verde Pubblico Attrezzato
 - Indice fondiario: $I_{ff} = 0,05 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: 4,00 m
- per Attività Sportive allo scoperto
 - Indice fondiario: $I_{ff} = 0,15 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: 4,00 m
- per Attività Sportive al coperto
 - Indice fondiario: $I_{ff} = 2,00 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: 12,50 m
 - Limiti di distanza: art. 14 delle presenti NTA
- Per i Parcheggi Pubblici:
 - Livelli fuori terra: 1
 - Livelli entro terra: 1
 - Altezza utile minima: secondo le prescrizioni del DM 01/02/1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili"
 - Indice di piantumazione per parcheggi a raso: n.1 pianta ad alto fusto ogni n.5 posti auto

- Limiti di distanza: come dettagliati all'art.13 co.4 delle presenti NTA

Ulteriori Prescrizioni

- Nei giardini, nei parchi pubblici e nelle aree per attività sportive allo scoperto (campi sportivi, piscine, piste ecc.) è consentita la realizzazione di fabbricati a servizio alle attività svolte (servizi igienici, locali deposito e spogliatoi per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.) nonché per la realizzazione di “chioschi” per attività di ristoro e di vendita di alimenti e bevande con SUL \leq 20mq.
- Nelle aree per Attività Sportive al coperto è consentita la realizzazione di palazzetti dello sport, palestre, piscine e campi coperti comprensivi degli spazi funzionali alle attività sportive svolte, per il pubblico nonché spazi di ristoro e per la vendita al dettaglio di articoli correlati.
- Nelle aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato è ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo che deve garantire un riporto di terra non inferiore a 0,60m per la realizzazione di verde, prato erborato e arbusti.
- Per tutte le aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato per giardini e parchi dovrà essere garantita la piantumazione di almeno n.10 piante ad alto fusto e n.20 piante di tipo arbustivo per ogni 1.000 mq. Per le aree destinate ad Attività per l'Istruzione e Collettive, nonché per le Attività Sportive al coperto ed allo scoperto dovrà essere garantita la piantumazione di almeno n.5 piante ad alto fusto e n.10 piante di tipo arbustivo per ogni 1.000mq.
- Le aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato per giardini di quartiere dovranno essere dotate di impianto di illuminazione e di irrigazione, di arredi per la sosta e per il gioco, di fontanelle e bagni pubblici.
- Nelle aree destinate ad Attività per l'Istruzione e per la Collettività l'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 30% della SF, mentre nelle aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato non dovrà essere inferiore al 50% della SF.
- Nelle aree destinate ad Attività per l'Istruzione dovranno essere previste idonee barriere antirumore naturali lungo le strade confinanti al fine di limitarne l'inquinamento rumoroso indotto.
- Nell'ambito delle Attività per Servizi per la Collettività, sociali, ricreativi, religiosi, per impianti sportivi ecc. è consentito destinare una parte della SUL nella misura massima del 5% della stessa alle attività di somministrazione di alimenti e bevande o di vendita al dettaglio di articoli correlati all'uso principale.
- Nei Parcheggi Pubblici interrati o a raso, può essere consentita la realizzazione di manufatti funzionali alla gestione del parcheggio stesso, di superficie utile netta non superiore a 25 mq ed altezza massima non superiore a 4,00m.

Art.54 Aree a Verde Pubblico V

Comprendono aree pubbliche libere da costruzioni, sistemate in superficie a prato o a giardino alberato, le cui caratteristiche ambientali devono essere preservate.

Sono localizzate principalmente nel centro urbano tra i tessuti della Città Storica e della Città Consolidata

Ogni intervento che modifichi l'assetto delle sistemazioni esterne esistenti deve garantire la conservazione delle essenze presenti e delle caratteristiche ambientali dei luoghi anche tramite nuove

piantumazioni di essenze similari.

Art.55 Aree a Verde Attrezzato VA

Per tutte le aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato per giardini e parchi dovrà essere garantita la piantumazione di almeno n.10 piante ad alto fusto e n.20 piante di tipo arbustivo per ogni 1.000mq.

Le aree destinate a Verde Pubblico dovranno essere dotate di impianto di illuminazione e di irrigazione, di arredi per la sosta e per il gioco, di fontanelle e bagni pubblici.

Art.56 Aree a Verde Attrezzato per lo sport VS

È ammessa la realizzazione, in soprasuolo, di impianti sportivi pertinenziali scoperti e dei relativi fabbricati di servizio con SUL \leq 100mq.

Ogni intervento che modifichi l'assetto delle sistemazioni esterne esistenti deve garantire la conservazione delle essenze presenti e delle caratteristiche ambientali dei luoghi anche tramite nuove piantumazioni di essenze similari.

Capo III - Servizi Pubblici di Interesse territoriale

Art.57 Definizione

Le aree per Servizi Pubblici di Interesse territoriale comprendono le attrezzature pubbliche di interesse generale come definite all'art.4 co.5 del DM 1444/68 così articolate:

- Cimitero F3
- Depuratore F4
- Acquedotto F5

Il cambiamento di un Servizio Pubblico di Interesse Generale con altri servizi pubblici è consentito previa Deliberazione di Consiglio Comunale con cui sia dimostrata una equilibrata distribuzione delle diverse tipologie di servizi e attrezzature pubbliche presenti sul territorio.

Il dimensionamento dei parcheggi di pertinenza degli immobili deve essere conforme a quanto riportato nella tabella di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sia per le nuove costruzioni che in caso di variazione della destinazione d'uso.

Art.58 Cimitero Comunale F3

Le aree cimiteriali sono tutelate da una fascia di rispetto ai sensi del RD n.1265/34 e del DPR n.285/90. Tale limite è riportato nella cartografia di PUCG e risulta pari a 50m per il cimitero di Ascrea - lungo il perimetro cimiteriale, e pari a 150 m per il cimitero di Stipes.

Nelle aree esterne pertinenziali del cimitero comunale, anche nella fascia di rispetto cimiteriale, è consentita l'installazione di manufatti tipo "chioschi" dalla superficie utile netta non superiore a 20mq per la vendita di fiori e articoli correlati, nonché fabbricati per la realizzazione di servizi igienici ad uso pubblico.

Negli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi funzionali all'utilizzo.

Art.59 Depuratore comunale F4

L'impianto comunale di depurazione delle acque è tutelato da una fascia di rispetto ai sensi della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento. Tale limite è riportato nella cartografia di PUCG e risulta pari a 150 m lungo il perimetro del depuratore.

La fascia di rispetto assoluto del depuratore comunale è un vincolo di inedificabilità e inabitabilità.

Le attività dell'impianto comunale di depurazione delle acque sono normate dal D.Lgv n.152/2006 Testo Unico Ambientale.

Art.60 Acquedotto comunale F5

L'impianto comunale della rete di acquedotto (sorgenti, bottini, pompe, pozzi, ecc.) è tutelato da una fascia di rispetto non inferiore a:

- 100 ml dalle sorgenti, pompe e bottini;
- 200 ml dai pozzi.

La zona di rispetto viene delimitata in relazione alle risorse idriche da tutelare, alle caratteristiche idrodinamiche degli acquiferi presenti ed alla situazione locale di vulnerabilità e rischio; i pozzi

dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni e posti a distanza non inferiore a:

- 10 mt. da abitazioni, pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
- 30 mt. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta;
- 50 mt. da discariche di tipo A, fognature e pozzi perdenti;
- 100 mt. dai cimiteri;
- 200 mt. da pozzi del pubblico acquedotto e da discariche di tipo B.

Tali distanze potranno essere aumentate o ridotte in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio delle risorse idriche.

La fascia di rispetto assoluto dell'acquedotto comunale è un vincolo di inedificabilità.

Le attività dell'impianto comunale di depurazione delle acque sono normate dal D.Lgv n.152/2006 Testo Unico Ambientale.

In tutte le zone di rispetto sono vietate:

- la dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui fanghi e liquami anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- la realizzazione di aree cimiteriali;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave;
- le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizioni e rottamazione di autoveicoli;
- gli impianti di trattamento rifiuti;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame;
- l'insediamento di fognature e pozzi perdenti;

Nelle zone di rispetto dovrà inoltre:

- essere incoraggiata la realizzazione ed uso di pozzi condominiali (es. pozzi in comproprietà per zone con elevata densità di orti privati).
- essere realizzata la prova di portata e stabilita la portata ottimale, ad evitare installazione di sistemi di sollevamento inadeguati o sovradimensionati.
- essere collocato un tubo piezometrico interno da 1 pollice min., affiancato alla tubazione di sollevamento.
- essere redatta una dichiarazione di fine lavori che certifichi la correttezza dei lavori eseguiti, specialmente la cementazione del tratto superficiale.

Per ogni nuovo pozzo (anche per quelli ad uso irrigazione orto e giardino) sarà d'ora in avanti da prevedere l'analisi delle acque secondo lo schema approvato dal CNR (Durezza totale, conducibilità, S04, Cl, NO3, Fe, Mn, NH4) aggiungendo il controllo batteriologico; l'operazione di prelievo dovrà

essere certificata da dichiarazione scritta del D.L., che in seguito comunicherà il commento dei risultati. Le analisi costituiranno l'inizio della banca dati utile per la classificazione idrochimica e per la previsione di futuri scenari.

I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere adeguatamente tombati.

TITOLO VI SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

Capo I Componenti del sistema insediativo funzionale

Art.61 Articolazioni delle componenti

Le componenti del sistema economico produttivo sono articolate in riferimento a:

- Attività turistiche
- Attività produttive

Capo II Attività turistiche

Art.62 Definizione

Le aree per Attività turistiche comprendono porzioni di territorio interessate da attrezzature e servizi destinate ad attività ricettive. Sono articolate in:

- Attività turistiche-ricettive H1
- Attività turistiche mobili o camperistiche H2

Art.63 Attività turistiche ricettive H1

Comprendono porzioni di territorio interessate da attrezzature e servizi privati destinati ad attività ricettive alberghiere quali hotel e residenze turistico-alberghiere. Sono comprese le aree per le attività turistiche, ricettive, ricreative, di ristorazione e di servizio ad esse, già edificate e di nuova edificazione.

Interventi Consentiti

- MO – Manutenzione Ordinaria
- MS – Manutenzione Straordinaria
- RE – Ristrutturazione Edilizia

Per gli edifici esistenti in questa zona sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, di cambio d'uso. E' ammesso un intervento di ampliamento nella misura del 10% della cubatura assentita ai soli fini degli adeguamenti igienico-sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche e realizzazione di pertinenze (locali tecnici, parcheggi, impianti sportivi all'aperto) e nella misura massima del 30% per l'attività ricettiva con IdF pari a 0,30 mc/mq.

Destinazioni d'Uso

- Residenziale (R – Ra) laddove esistente
- Ricettività turistica (Ta)
- Ristorativo (Sf).
- Attività commerciali per la vendita dei prodotti locali di produzione propria o della tradizione locale;
- Attività culturali e di grandi eventi;
- Attività ricreative, parchi gioco, parchi tematici, impianti sportivi di supporto all'attività ricettiva di piccola dimensione non omologabili, percorsi natura e salute.

Modalità attuative

Intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie di zona interessata, comprensivo dell'individuazione delle superfici pubbliche come definite ai precedenti co.3-4 e dei parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale e per la sosta di relazione di cui al precedente co.5.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della Convenzione per la realizzazione e cessione delle superfici da destinarsi a Spazi Pubblici o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto che vincola all'uso pubblico tali aree.

Art.64 Attività turistiche mobili o camperistiche H2

Comprendono porzioni di territorio interessate da attrezzature e servizi privati destinati ad attività ricettive mobili o camperistiche, quali campeggi, area di sosta camper, camper service.

A tali aree si applica la disciplina legislativa e regolamentare della Regione Lazio, specificatamente rivolta a tale tipologia ricettiva, come integrata dalle norme seguenti.

Le aree di cui al comma 1 sono destinate alla realizzazione di “strutture ricettive all’aria aperta”, aperte al pubblico, a gestione unitaria, attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento o che usufruiscono di mezzi di pernottamento messi a disposizione dalla struttura ricettiva. In tali complessi, oltre ai servizi comuni, è consentita l’installazione di strutture non permanentemente infisse al suolo o di facile rimozione, quali tende, caravan, roulotte, case mobili, maxicaravan e bungalow.

All’interno di tali aree, e nell’ambito della stessa gestione unitaria, una quota non superiore al 30%, in termini di estensione, può essere altresì destinata ad aree attrezzate per il deposito o rimessaggio di mezzi e veicoli per il turismo itinerante, compresa la nautica da diporto, come definiti dalle norme legislative e regolamentari regionali; sono fatti salvi i depositi e rimessaggi esistenti di mezzi e veicoli per il turismo itinerante, se legittimi o legittimati a seguito di condono edilizio e se in regola con le normative amministrative di settore.

Con successivo provvedimento di Consiglio comunale, e tenendo conto dei Regolamenti regionali ancora da emanarsi ai sensi dell’art. 23, comma 6, della LR n. 13/2007, il Comune potrà emanare disposizioni regolamentari di ripartizione delle quote ricettive, minime o massime, da riservare a turisti provvisti o sprovvisti di mezzi di pernottamento, o anche distinte tra permanenti o temporanee o da riservare per i soggiorni prolungati, ivi compreso il periodo massimo di soggiorno; potrà altresì assumere iniziative, anche nelle forme del Programma integrato, volte a promuovere l’adeguamento dei complessi ricettivi esistenti alle nuove norme di emanazione regionale o comunale.

La realizzazione o la ristrutturazione dei complessi ricettivi è subordinata a progetto unitario, corredato da atto d’obbligo o convenzione, con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, ogni opera prevista dal Progetto, ivi comprese le connessioni esterne, e a rispettare ogni norma regolamentare in materia di igiene, sicurezza e gestione dell’attività. Il Comune può subordinare tali interventi alla procedura del Programma integrato, che stabilisca preliminarmente, e anche in modo flessibile, le disposizioni regolamentari di cui al comma 2 e i criteri di carattere prestazionale da osservare per la riqualificazione dei complessi ricettivi esistenti.

Ogni complesso ricettivo campeggistico dovrà avere una superficie non inferiore a 1 Ha, al cui interno osservare i seguenti limiti: l’area per servizi generali, unitariamente perimetrata, deve occupare un’area non superiore al 10%; una quota minima del 35% deve essere riservata a verde sportivo e naturalistico, di cui una quota massima del 15% (sempre calcolata sulla ST) può essere destinata a verde sportivo.

Nelle aree riservate ai servizi generali, è consentito realizzare fabbricati per le seguenti funzioni: ricezione e uffici annessi, bar, tavola calda e ristorante, market, sala giochi e magazzino, sia stabili che in precario con un indice di edificabilità non superiore a 0,02 mq per mq della superficie totale dell’intero insediamento. I fabbricati sopra indicati dovranno avere un’altezza massima di m. 4,0 dal piano naturale di campagna. Tali indici non comprendono i manufatti igienico-sanitari, dovuti per legge o regolamento, nonché gli impianti tecnologici.

Capo III Attività produttive

Art.65 Definizione

Le aree per Attività produttive comprendono porzioni di territorio interessate da attrezzature e servizi destinate all'artigianato, quali edifici e spazi per attività produttive: fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori di sperimentazione, uffici connessi alla produzione, spazi di stoccaggio, laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona.

Interventi Consentiti

- MO – Manutenzione Ordinaria
- MS – Manutenzione Straordinaria
- RE – Ristrutturazione Edilizia

Modalità attuative

Intervento edilizio diretto

Prescrizioni per le attività produttive

Eventuali variazioni della destinazione d'uso in essere, assentibili, dovranno garantire la dotazione minima di:

- superfici da destinarsi a standard urbanistici nel rispetto di quanto indicato all'art.5 del DM1444/68;

Parametri urbanistici ed edilizi

Il PUCG recepisce le prescrizioni della vigente Variante al Piano di Fabbricazione confermando gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici, le prescrizioni circa le altezze consentite, la superficie coperta e i distacchi che si riportano di seguito:

- Indice fondiario: $I_{ff} = 0,80 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima: 8,00 m
- Superficie coperta massima: 900 mq
- Distacchi dai confini: 5,00 m
- Distacchi dai fabbricati: 10,00 m
- Oltre alle seguenti prescrizioni:
- Superficie coperta delle costruzioni: $< 40\%$ della Sf
- Parcheggio inerente la costruzione: 20 mq/mq

In attuazione della direttiva 96/82/CE recepita nel D.Lgs n. 334 del 17/08/1999 e s.m.i., e al fine di prevenire incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose ed a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente, si fa obbligo di ottemperare a quanto stabilito dal D.Lgs. n. 334 del 17/08/1999 e s.m.i., laddove nelle aree ricadenti nelle zone omogenee D del presente PUCG, si insediassero impianti, depositi, stabilimenti o attività di cui all'art. 2 com.1 del citato decreto.

TITOLO VI SISTEMA AMBIENTALE

NATURALISTICO - AGRICOLO

Capo I Componenti del Sistema Ambientale – Naturalistico - Agricolo

Art.66 Articolazioni delle componenti

Il Sistema Ambientale- Naturalistico – Agricolo è articolato in riferimento a:

- Aree boscate
- Aree agricole (E)
- Aree agricole di riuso (TA)
- Casali, stalle, rifugi agricoli già individuati con Del. G. C. con Atto n.12 del 20.02.1986.

Capo II Componenti del Sistema Ambientale – Naturalistico

Art.67 Aree boscate

Sono gli ambiti del territorio extraurbano caratterizzati dal maggior valore di naturalità per la presenza di aree boscate tutelate ai sensi dell'art.142 co.1 lett.g del DLgv 42/2004, corrispondenti a parti del territorio occupate da essenze arboree, non da frutto, fatta eccezione per i castagni, destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione e conservazione del verde boschivo.

Per queste porzioni di territorio obiettivo primario del PUCG è la conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti nonché la tutela delle caratteristiche ambientali, degli elementi morfologici ed agro- pedologici attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti naturali interessati, anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia.

Nelle aree boscate deve essere favorita la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale che faunistico, il mantenimento della loro funzione ecologica e delle biodiversità.

Interventi consentiti

- Non sono consentite nuove edificazioni.
- Sono consentiti i seguenti interventi nel rispetto delle norme vigenti in materia, senza richiederne autorizzazione ai sensi degli art.146-159 del DLgv 42/2004:
 - a) interventi previsti nei piani di gestione ed assestamento forestale corredati di parere paesaggistico, nei progetti di miglioramento e ricostituzione boschiva, nei piani pluriennali di taglio, nei progetti di utilizzazione forestale
 - b) taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e volto anche alla eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperiente, danneggiata o in soprannumero
 - c) forestazione, ricostituzione e rinfoltimento
 - d) opere di bonifica per il miglioramento del patrimonio boschivo, per la regimazione delle acque e la sistemazione della sentieristica e viabilità forestale
 - e) opera di difesa dal fuoco comprese prese d'acqua, sentieristica, viabilità, punti di avvistamento, fasce taglio fuoco
 - f) opere connesse all'esercizio delle attività agro silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente allo stato dei luoghi.

È soggetto ad autorizzazione paesistica il taglio a raso dei boschi d'alto fusto non assestato o ceduo invecchiato.

Ulteriori Interventi consentiti

Previa autorizzazione ai sensi degli art.146-159 del DLgv 42/2004 sono consentiti i seguenti interventi:

- recupero dei manufatti esistenti necessari alle attività agro silvo-pastorali, delle abitazioni rurali e dei fabbricati ad uso residenziale e le relative opere idriche e fognanti;
- sistemazione idrogeologica delle pendici;
- costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi;

- realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico ambientali da localizzare nelle radure prive di alberature e comunque in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea;
- nelle aree boscate di Castagneti da Frutto è consentita la fruizione didattico-ricreativa, attivabile anche con una sentieristica appropriata e con aree di sosta attrezzate;
- sono consentite, solo se strettamente necessario, esclusivamente nuove strade poderali non asfaltate per la conduzione dei fondi, tracciate seguendo la morfologia del terreno e tali da non determinare ruscellamenti delle acque;

Gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco.

Le parti di lotti interessati da aree boscate sono inedificabili: non concorrono alla determinazione delle cubature anche per costruire al di fuori di esse e non contribuiscono alla determinazione del lotto minimo.

Tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto di quanto indicato all'art.30 "Protezione delle aree boscate" della L.R. n. 24/1998 e dal PTPR.

I territori boscati sono altresì sottoposti alle disposizioni di cui alla LR 39/2002 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali" e del Regolamento Regionale n.7/2005.

Capo III Componenti del Sistema Agricolo

Art.68 Aree agricole

Le aree agricole sono le parti di territorio non urbanizzate.

Gli insediamenti che ricadono in tali zone sono finalizzati o comunque connessi alle attività agricole e di conduzione agricola del fondo, e presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

In ottemperanza ed in adempimento delle norme in materia di aree agricole di cui alla L.R. n.38/99, le aree agricole si articolano nelle seguenti sottozone (art. 52 L.R. n.38/99):

- Aree a produzione agricola estensiva (Ea)
- Aree a non elevato frazionamento fondiario (Eb)
- Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola (Ec)

Art.69 Prescrizioni per le aree agricole

Per le aree agricole il PUCG si prefigge di preservare e valorizzare la fisionomia e la peculiarità morfologica, naturalistica ed antropica di ciascuna area e di conservare gli assetti territoriali che presentano caratteri particolari derivanti dall'interazione tra gli elementi naturali ed il tessuto agricolo.

Sono considerati elementi strutturali il territorio rurale: conformazione altimetrica, strade poderali ed interpoderali, acque superficiali, filari e masse arboree non da produzione.

In generale non sono ammessi interventi che modifichino la forma del territorio. Quando questi siano resi necessari dall'uso agricolo dei suoli, dovranno essere autorizzati secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

Devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite con essenze analoghe.

Per quanto possibile, compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo, devono essere conservate le produzioni agricole tipiche del territorio.

Viabilità:

- a) Sono vietati interventi per: l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle strade esistenti mediante applicazione di manto bituminoso, l'allargamento non strettamente giustificato da ragioni tecniche.
- b) Sono consentite se strettamente necessario, esclusivamente nuove strade poderali non asfaltate per la conduzione dei fondi, tracciate seguendo la morfologia del terreno e tali da non determinare ruscellamenti delle acque.
- c) È prescritto il mantenimento della sistemazione superficiale in terra battuta o altro materiale rullato;
- d) È consentito l'adeguamento della rete viaria esistente secondo le procedure di cui all'art. 18 della LR 24/98

- e) In caso di nuovi tracciati o negli adeguamenti di quelli esistenti deve essere prevista una adeguata alberatura dei margini.

Per i corsi d'acqua superficiali è prescritto il mantenimento dell'andamento, dell'ampiezza e della forma degli argini;

Per i filari e masse arboree non da produzione è prescritto il mantenimento, incremento e sostituzione in caso di moria degli alberi lungo le strade e della vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; il mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate; il mantenimento delle recinzioni arborate dei fondi. La sostituzione dovrà avvenire con essenze autoctone, in particolare si provvederà alla segnatura di nuovi percorsi poderali ed interpoderali.

E' vietata la formazione di discariche di materiale solido e liquido. Lo scarico è consentito solo nelle aree che saranno opportunamente indicate dall'Amministrazione Comunale o altro Ente supplente a proposito.

Il PUCG, in recepimento delle direttive agro-economiche promuove una ruralità multifunzionale al fine di:

- a) salvaguardare e potenziare il ruolo dell'impresa agricola quale elemento imprescindibile per la tutela attiva del territorio e lo sviluppo socioeconomico anche mediante l'accrescimento dei livelli occupazionali
- b) contrastare la frammentazione fondiaria e la dismissione dell'agricoltura attraverso l'incentivazione di interventi volti alla ricomposizione delle aziende e all'uso produttivo del territorio agricolo
- c) favorire gli interventi volti all'utilizzo dei manufatti rurali finalizzati ad incrementare l'offerta di servizi al territorio mediante l'introduzione di attività compatibili con l'agricoltura
- d) recuperare e valorizzare il territorio agricolo, le caratteristiche rurali degli insediamenti e dei manufatti edilizi.

Interventi consentiti

Sono di conseguenza garantiti interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole, forestali e zootecniche, lo sviluppo delle filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentari, turistici, culturali, ambientali e comunque non in contrasto con l'equilibrio naturale.

Usi Compatibili:

- Naturalistici
- Agrosilvo-pastorali
- Ricreativi
- Formativi
- Turistico-ricettivi

Ogni intervento nelle aree agricole deve essere condotto nel rispetto di quanto previsto dagli art.54-58 della LR n.38/99.

Al fine di dare concreta attuazione a quanto indicato al co.8, entro le aree agricole sono consentiti gli usi previsti all'articolo 54 comma 2 della LR 38/99:

- ricettività e turismo rurale
- trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole

tradizionali

- ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali
- attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico riabilitative
- accoglienza ed assistenza degli animali

Le suddette attività, localizzate all'interno della azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di Utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 bis della LR n.38/99.

Art.70 Edificazione in area agricola

I fabbricati esistenti destinati alle residenze possono essere oggetto di interventi di MO-MS-RRC-RE-DC.

I parametri edilizi ed urbanistici da applicare nelle aree agricole, sono quelli stabiliti dalla L.R. n.38/99 anche relativamente alla attuazione di PUA.

Gli interventi dovranno essere condotti in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature e in caso di movimenti di terra, con modalità idonee a ripristinare il manto vegetale.

Nelle aree agricole, corrispondenti alle zone E di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.1444/1968, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 6 della Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"

Le nuove costruzioni in area agricola sono consentite solo se, o in quanto, connesse e compatibili con l'uso agricolo del territorio o finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative dei conduttori dei fondi o dei loro familiari, ancorché facenti parte di nuclei familiari autonomi.

Nelle aree agricole sono consentiti oltre agli usi agricoli nuove costruzioni agricole, recupero degli edifici esistenti con usi diversi, annessi rustici, serre, attrezzature per la prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli ortofrutticoli e zootecnici, allevamenti, impianti tecnici al servizio delle aziende attività sportiva, ricreative e di servizio connesse o compatibili con le funzioni agricole.

L'unità di riferimento per l'applicazione delle norme è il fondo agricolo, esso è costituito dall'insieme dei terreni contigui destinati all'attività agricola a conduzione unitaria.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Nel caso di frazionamento in data posteriore alla adozione delle presenti norme gli indici per l'edificazione dovranno essere verificati tenendo conto delle eventuali edificazioni esistenti sull'intera proprietà anteriormente al frazionamento.

La costruzione delle serre è normata dalla L.R. n.34 del 12.08.96 e s.m.i. Fatte salve le altre disposizioni di cui all'art. 4 della Legge Regionale, la costruzione delle serre dovrà rispettare i seguenti limiti:

- a) superficie coperta inferiore al 30% della superficie fondiaria pari o inferiore a mq.10.000.
- b) superficie coperta inferiore al 50% della superficie fondiaria maggiore di mq.10.000.

Nella prospettiva di una utilizzazione sostenibile del patrimonio edilizio esistente sono consentiti, attraverso intervento edilizio diretto, gli interventi sugli edifici esistenti in zona agricola, recuperati o recuperabili ad uso di abitazione, di piccole attività artigianali non molesta e non inquinanti, della

dimensione massima di mq.50, di pubblici esercizi commerciali affini all'attività agricola purché siano dotati di parcheggi privati (15mq./50mq. della superficie utile lorda) di parcheggi pubblici (20mq./50mq. della superficie utile lorda), verde pubblico (30mq./50mq. della superficie utile lorda) e comunque ricompensi nelle dimensioni previste dalle leggi vigenti in materia di gestione agricola.

Nel recupero, escluso quello a fini abitativi, è ammesso un ampliamento volumetrico ai fini dell'adeguamento del tipo igienico, tecnologico e funzionale in misura non superiore al 10% della superficie utile preesistente.

Nel patrimonio edilizio comunque autorizzato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro.

E' ammessa per le costruzioni esistenti legittime o legittimate nei termini delle leggi del condono la demolizione e ricostruzione, anche parziale senza aumento di volume e superficie utile.

In caso di demolizione è ammessa la traslazione dell'area di sedime del fabbricato per ragione del rispetto dei distacchi ed in particolare del distacco stradale e nei limiti delle variazioni non essenziali previste dalle vigenti norme in materia.

Le nuove costruzioni sono ammesse nel rispetto delle vigenti norme in zona agricola con la esclusione delle aree già asservite con vincolo ad edifici esistenti.

Gli usi ammessi in zona agricola e per gli edifici esistenti, salvo diverse prescrizioni, sono: le residenze per i conduttori dei fondi, le piccole attività artigianali non moleste e non inquinanti che non superino la dimensione massima di mq. 50, piccole attività di vendita dei prodotti della terra che non superino i mq. 50; le strutture agrituristiche e del tempo libero, i maneggi, le attività sportive e ricreative compatibili con gli aspetti paesaggistici ambientali dei siti e per l'educazione ambientale. Si devono inoltre prevedere mq. 10 per ogni mq. 100 di superficie utile per parcheggi privati e per quanto riguarda i parcheggi pubblici essi andranno dimensionate in ragione di un posto macchina ogni due utenti potenziali; le attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli locali e le relative strutture complementari, inclusi gli impianti tecnici o tecnologici, i depositi quali silos, serbatoi, rimesse per macchine agricole anche non appartenenti ad una specifica azienda e quant'altro necessario alle attività agricole.

Quando consentiti, gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione delle abitazioni per i conduttori dei fondi dovranno seguire questi criteri generali:

- a) distanza minima dalla strada di ml. 10, comunque con allineamento rispetto ad eventuali edifici esistenti e distacco da questi di almeno ml. 5 se all'interno dello stesso lotto e di ml. 10 se su lotti distinti.
- b) numero dei piani due, il primo dei quali potrà essere parzialmente adibito a locali di servizio e garage. Sono ammessi seminterrati ed interrati per i soli ed esclusivi usi a servizio dell'attività agricola con altezza max. m 2,00 e contenuto nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio.
- c) non sono ammessi balconi aggettanti e le zone porticate al piano terreno non possono superare il 20% della superficie utile lorda;
- d) coperture a tetto con manto in coppi di laterizio, o piana pavimentata con idoneo materiale sopra il manto impermeabile (piastrelle, ghiaia, laterizi esistenti);
- e) i materiali da costruzione, serramenti, tecniche e tipologie costruttive dovranno essere di tipo tradizionale;
- f) un solo accesso carrabile non asfaltato;
- g) non è ammesso l'uso del prefabbricato ed infissi anodizzati;
- h) è ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il

risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

I manufatti edilizi in cui si svolge allevamento o ricovero di animali possono essere realizzati, nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente dopo conseguimento del permesso di costruire. Tali manufatti devono osservare i seguenti indici:

- Superficie fondiaria minima = mq.10.000;
- IdF = 0,05 mc/mq;
- H = ml.5;
- Distanza dai confini e dal ciglio della strada non inferiore a ml.20;
- Distanza dalle zone residenziali e centri abitati o singola residenza non inferiore a ml.150.

Le prescrizioni di cui al precedente comma, fatte comunque salve le norme igienico sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria.

I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno m. 500 dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

Per i manufatti destinati ad allevamenti o ricovero animali preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, e non rispettino gli indici precedenti, è possibile oltre alla manutenzione ordinaria, anche l'ampliamento purché dovuto ad adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare dalle distanze minime prescritte.

Per le attrezzature per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici è consentito mediante concessione edilizia diretta l'inserimento di tali attività all'interno di edifici esistenti, a condizione che gli interventi edilizi necessari siano conformi alle categorie di intervento previste; le nuove costruzioni dovranno rispettare le dinamiche stabilite delle vigenti norme regionali in materia di zone agricole.

Gli usi ammessi sono quelli relativi all'attività di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ortofrutticoli e zootecnici compresi gli spazi di servizio e di supporto.

Dai limiti di edificabilità e quindi dai relativi asservimenti e dai limiti dimensionali dell'appezzamento, sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo, sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a un quinto della superficie totale dell'appezzamento; detti manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso.

L'insediamento di attività (sportivi, campi da golf, parchi tematici) ricreative e di servizio connesse o compatibili con le funzioni delle zone tali attività (aree delimitate o tettoie), qualora comporti la costruzione di nuovi edifici, in misura comunque non superiore a 300 mc/ha, potrà essere attuato con intervento edilizio diretto, previo piano di utilizzo dettagliato con il quale vengono individuate le aree interessate, le destinazioni specifiche di ogni manufatto e le rispettive quantità, gli interventi previsti per lo svolgimento delle attività e le opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici vanno comunque prioritariamente ricavati mediante il recupero di edifici esistenti con gli opportuni e necessari cambi di destinazione d'uso. Le aree non occupate da edifici o manufatti o dalle attività previste devono essere sistemate a verde con piantumazioni autoctone.

Per la delimitazione dei fondi e delle proprietà è ammesso l'innalzamento di recinzioni leggere di altezza non superiore a ml 2,50, realizzate in passoni e staccionate di legno o in paletti e rete metallica del tipo a maglia larga per consentire la libera circolazione della selvaggina.

I movimenti terra, e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere

realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'innescio di fenomeni erosivi e di smottamento.

Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza, con altezza massima del ciglione 120 cm e con profondità massima dello stesso di 450 cm. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.

Art.71 Aree agricole di riuso soggetta a PUOC

Il PUCG individua porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiari, destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia. Tali porzioni di territorio vengono classificate come area agricola di riuso (TA) e sono individuate nei pressi della frazione di Stipes.

L'edificazione nelle zone di cui al comma 1 è subordinata alla previa approvazione di un PUOC ovvero di un altro strumento attuativo anche relativamente all'applicazione della L.R. n.7/2017 "Rigenerazione Urbana". Dovranno in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,08 metri quadri per metro quadro, fino ad una superficie massima di 150 mq;
- b) lotto minimo non inferiore ai 2.000 mq;
- c) messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 mq. di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto.

Interventi consentiti

- MO – Manutenzione Ordinaria
- MS – Manutenzione Straordinaria
- RE – Ristrutturazione Edilizia
- RRC – Recupero e Restauro Conservativo
- NC – Nuova costruzione

Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Residenziali e residenziali speciali, albergo diffuso, bed & breakfast ecc. (R-Ra)
- Ricettività turistica: Attività turistico ricettive: hotel, alberghi, residenze turistico alberghiere (I)
- Agricola: Residenza rurale, annessi agricoli (fienili, cantine, rimesse) e funzioni annesse ai sensi di legge

Art.72 Casali

Il PUCG individua singoli manufatti ubicati nel territorio agricolo, già individuati dal Giunta Comunale con Atto n.12 del 20.02.1986 per il loro valore tipico e tipologico del territorio ascreano, per i quali si intende avviare azioni di recupero e valorizzazione sia per gli aspetti culturali di tramandare la tradizione sia per incentivare l'attività agro-turistica.

Al fine di preservare e valorizzare i casali individuati gli interventi edilizi consentiti sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, ma si vieta la demolizione-ricostruzione.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Interventi consentiti

- MO – Manutenzione Ordinaria
- MS – Manutenzione Straordinaria
- RRC – Recupero e Restauro Conservativo

Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Residenziali e residenziali speciali, albergo diffuso, bed & breakfast, ecc. (R-Ra)
- Ricettività turistica: Attività turistico ricettive: hotel, alberghi, residenze turistico alberghiere (I)
- Agricola: Residenza rurale, annessi agricoli (fienili, cantine, rimesse) e funzioni annesse ai sensi di legge

Altri Usi Compatibili:

- Naturalistici
- Agrosilvo-pastorali
- Ricreativi
- Formativi, didattici e culturali
- Turistico-ricettivi (campeggi, agriturismo, turismo itinerante)

Prescrizioni per i Casali:

Per i Casali viene prescritto il mantenimento dei caratteri morfotipologici e dei materiali tradizionali. E' consentita la sistemazione delle aree di pertinenza con allestimenti temporanei e con manufatti leggeri removibili, si possono adibire anche parcheggi, mantenendo un limite di SP (Superficie permeabile) del 90% e senza realizzare pavimentazioni non permeabili o complete di ogni accorgimento per la raccolta delle acque di prima pioggia.

TITOLO VII SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Capo I Articolazione delle componenti

Art.73 Disposizioni Generali

Il PUCG persegue l'obiettivo del miglioramento del sistema di mobilità, con misure di razionalizzazione e messa in sicurezza dei tracciati stradali esistenti, di miglioramento e manutenzione della viabilità urbana ed extraurbana, di formazione di fasce di mitigazione degli impatti, di risanamento delle situazioni di inquinamento acustico e atmosferico.

Il PUCG evidenzia nelle Tavole n.20 e 21 Viabilità

- i tracciati prioritari
- i tracciati secondari
- i tratti viari da adeguare
- gli interventi per la sicurezza degli innesti e degli incroci stradali previsti dal PUCG

Fermi restando i principi informatori e le finalità del PUCG in relazione alle diverse reti e infrastrutture, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati grafici allegati, sono indicativi.

I tracciati di nuova realizzazione o da adeguare saranno precisati nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi del DLgv n.50/2016.

Eventuali variazioni dei tracciati viari comportanti modifiche al PUCG, motivate in sede di progettazione da esigenze costruttive, funzionali, di sicurezza o di impatto ambientale, qualora non altrimenti definite, comportano automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona senza che ciò costituisca variante al PUCG, a condizione che non venga compromessa la funzionalità e la coerenza fra le destinazioni d'uso interessate.

I PUOC possono apportare integrazioni al sistema delle infrastrutture stradali di interesse locale e di quartiere quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del PUCG.

Possono anche definire motivate soluzioni di tracciato di infrastrutture viarie appartenenti alla rete urbana, diverse da quelle indicate dal PUCG, fermi restando i punti di innesto e di uscita nonché la coerenza con gli obiettivi e le caratteristiche dell'opera.

In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal presente PUCG devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PUCG, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi normativi.

Per la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano il PUCG recepisce quanto dettato dal DM Infrastrutture e Trasporti 6792/2001.

Il Sistema della Mobilità è costituito dall'insieme delle infrastrutture stradali funzionali alla circolazione veicolare quali tracciati viari, corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, innesti e rotoie nonché dalla viabilità esclusivamente pedonale o ciclopedonale.

Capo II Infrastrutture per il Traffico Veicolare

Art.74 Infrastrutture stradali per traffico veicolare

Le aree delle infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti o da adeguare e quelle di nuova realizzazione, con le relative fasce di pertinenza, così come classificate e definite dal DLgv n.285/92 “Nuovo Codice della Strada”, dalle Direttive del Ministero Lavori Pubblici del 24 giugno 1995 e dal DM Infrastrutture e Trasporti n.5/2001.

Il PUCG, per quanto di competenza, classifica le infrastrutture stradali presenti sul territorio comunale in relazione al ruolo funzionale svolto in ambito urbano ed extraurbano, conformemente ai contenuti normativi dei Decreti di cui al precedente co.1 ed in recepimento della classificazione effettuata dal PTPG.

Art.75 Fasce di pertinenza

Le fasce di pertinenza costituiscono parte integrante della strada, da utilizzare solo per la realizzazione di: banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, aree di parcheggio, piste ciclabili, fermate dei mezzi pubblici, distributori di carburante, stazioni di servizio, opere finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell’impatto ambientale, ovvero destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.

All’interno delle fasce di pertinenza sono ammessi:

- gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale.
- le attrezzature connesse alla mobilità, ovvero strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica).
- le opere di compensazione e mitigazione ambientale, ovvero quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica.
- la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Per le strade di nuova realizzazione in aree di nuovo impianto insediativo o produttivo dovranno essere previste fasce di pertinenza di ampiezza non inferiore a 2,00m per parte.

Tutte le strade carrabili esistenti e di progetto in ambito urbano, devono essere dotate di una porzione di spazio riservato alla mobilità pedonale per ogni senso di marcia, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti protetta, costituita da marciapiedi da localizzarsi entro le fasce di pertinenza.

Per i tracciati viari per i quali il PUCG prevede un adeguamento in via prioritaria in quanto caratterizzate da corsie di dimensione ridotta o prive di idonei marciapiedi, il PUCG individua e localizza apposite fasce di pertinenza di ampiezza pari a 3,00m per parte al fine di consentirne l’ampliamento.

Per le strade urbane esistenti, sono ammessi adeguamenti per la realizzazione di marciapiedi anche su un solo lato del tracciato viario, purché sia fornita una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l’istanza di deroga. La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

I marciapiedi devono avere larghezza almeno pari a 1,50m da considerarsi al netto di strisce erbose

o di alberature, di occupazioni di suolo impegnate da lampioni, segnaletica verticale o attrezzature assimilabili.

Art.76 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto poste a protezione del nastro stradale coincidono con le aree esterne al confine stradale secondo le distanze minime fissate per l'edificazione.

L'ampiezza di tali fasce e le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti di fabbricati fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione non possono essere inferiori a:

- a) in ambito extraurbano ovvero prospicienti il territorio rurale:
 - strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): 30 m
 - strade di tipo F (Strade vicinali): 20 m
- b) in ambito extraurbano ma prospicienti aree edificabili con attuazione diretta o attraverso strumento urbanistico esecutivo:
 - strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): 10 m
 - strade di tipo F (Strade vicinali): 10 m
- c) in ambito urbano:
 - strade di tipo E ed F di larghezza inferiore a 7,00m: 5 m
 - strade di tipo E ed F di larghezza superiore a 7,00m: 10 m

Sia in ambito urbano che extraurbano, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, oltre alla larghezza della fascia di rispetto sopracitata, deve essere garantita un'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia il doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi dei due lati.

I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, fatte salve le strade di quartiere e locali comprese all'interno di PUOC, purché sia fornita una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità della strada e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientali non vengano compromesse.

La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui l'edificato a lato di strade di categoria E ed F determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento.

Nelle fasce di rispetto è vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione di:

- sistemazioni a giardino
- parcheggi a raso, con esclusione di qualsiasi edificio
- recinzioni in muratura e altri tipi di recinzione nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale e del Nuovo Codice della Strada
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche
- canalizzazioni irrigue
- metanodotti, gasdotti, ecc.

- strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale
- strade di raccordo dei vari sbocchi viari
- strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto
- impianti per la distribuzione dei carburanti e stazioni di servizio.

In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati, è vietata la costruzione anche provvisoria di ogni genere di manufatto in elevazione che pregiudichi la funzionalità dell'intersezione stessa e la visibilità delle manovre.

Sulle costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi interventi di:

MO - MS - RRC - RE - NC limitatamente agli ampliamenti consentiti dalle norme delle diverse componenti di PUCG, sui fronti non prospicienti l'asse della infrastruttura viaria.

Nel caso di esproprio di fabbricati per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità o di loro ampliamenti e potenziamenti ovvero nel caso in cui tali opere incidano sui requisiti di abitabilità di tali edifici o producano una incompatibilità ambientale può essere consentita la demolizione e ricostruzione di uno o più edifici di SUL pari a quella esistente incrementata del 10%, ma con le stesse destinazioni d'uso.

La ricostruzione potrà avvenire su aree adiacenti appartenenti allo stesso proprietario, purché non destinate a spazi pubblici ovvero su altra area di proprietà comunale o di terzi qualora idonea alla trasferibilità delle volumetrie.

All'interno delle fasce di rispetto le attività colturali, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione, in conformità con le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento Attuativo.

Art.77 Tracciati Vicinali rurali

Corrispondono alle strade rurali esistenti negli ambiti extraurbani del territorio comunale, utilizzate dai coltivatori, allevatori e boscaioli per accedere ai fondi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di mantenerne funzionalità e sicurezza.

Gli interventi possono ricomprendere:

- risagomatura del tracciato, nei limiti dell'esistente, con adeguamento e miglioramento del fondo stradale
- realizzazione di manto superficiale in conglomerato drenante nei tratti sensibili
- cunette laterali e trasversali per la regimentazione delle acque superficiali
- palizzate in legname e talee di protezione delle scarpate.

Gli interventi devono essere condotti con tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto del territorio, della sua morfologia e delle sue specificità, climatiche, fisiche e geografiche.

Capo III Rete Verde

Art.78 Disposizioni Generali

Il PUCG attribuisce particolare rilievo allo sviluppo delle reti alternative alla rete stradale carrabile e promuove il recupero e la formazione di una rete, ciclabile e/o pedonale, favorendo anche iniziative di livello sovracomunale necessarie affinché il sistema locale sia interconnesso con il sistema della mobilità dolce di area vasta. Sebbene non graficizzate nella cartografia questa disposizione può essere applicata ad ogni tracciato esistente o previsto.

La Rete Verde comprende le strade locali, urbane, extraurbane o poderali, destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e/o ciclabile e caratterizzate da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada, di cui alla lettera F-bis, dell'art. 2, del DLgv 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

I percorsi pedonali e ciclabili devono rispondere alle indicazioni del “Nuovo Codice della Strada” e delle normative specifiche di riferimento.

Gli interventi, funzioni ed usi ammessi per tali infrastrutture sono quelli necessari ad attuare i percorsi con i relativi elementi di arredo urbano, reti tecnologiche, segnaletica, pubblica illuminazione, attrezzature fisse.

In fase di programmazione e di progettazione della Rete Verde è da conseguire la minore interferenza possibile con il traffico veicolare, anche a fronte di diverse e più onerose soluzioni urbanistiche, tecniche ed ambientali.

L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione della Rete Verde anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento di località di interesse naturalistico ambientale storico e culturale, di attrezzature sportive e ricreative, di aree verdi urbane, di attrezzature collettive e di quartiere.

Art.79 Percorsi pedonali e sentieri naturalistici

Le sezioni dei percorsi pedonali ivi compresi i marciapiedi stradali, devono rispettare le indicazioni di cui all'art.4 punto 3 del DM n.5/2001.

I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, devono essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In tal caso i percorsi devono essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si deve assicurare la segnalazione di attraversamento mediante appositi segnalatori acustico-visivi e tattili, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.

Per le caratteristiche tecniche dei percorsi pedonali si rimanda alla vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dall'art. 83 co. 10.

I percorsi pedonali devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- ove le condizioni lo consentano, tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari dotandoli di siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati
- la sezione dei percorsi pedonali nei marciapiedi stradali non potrà essere inferiore a 1,50m.

- la sezione dei percorsi in sede propria non dovrà essere inferiore a 3,00m entro gli Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici di cui all'art.74 delle presenti NTA e ad almeno 5,00m nel caso di percorsi alberati
- la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali di progetto nei Tessuti della Città Consolidata può ridursi fino al minimo di 1,20m solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.)
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

TITOLO VIII NORME FINALI

Art.80 Zone territoriali omogenee

Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/1968, le componenti del presente PUCG sono così classificate:

- **Zona Territoriale Omogenea A** : Ambiti del Sistema Insediativo Residenziale:
 - Città Storica, Tessuto A1 - A2 - A3
- **Zona Territoriale Omogenea B** : Ambiti del Sistema Insediativo Residenziale:
 - Città Consolidata, Tessuti B1 – B2 – B3
 - Verde privato
- **Zona Territoriale Omogenea C**: non presenti
- **Zona Territoriale Omogenea D** : Ambiti del Sistema Economico produttivo:
 - Ambiti per Attività turistiche H1, H2
 - Ambiti per Attività produttive D
- **Zona Territoriale Omogenea E**: Ambiti del Sistema Ambientale- Naturalistico – Agricolo:
 - Aree boscate
 - Aree Agricole Ea, b, c
 - Aree Agricole di riuso TA
- **Zona Territoriale Omogenea F** : Ambiti del Sistema Insediativo Funzionale:
 - Servizi Pubblici di Interesse Locale F1- F2
 - Servizi Pubblici di Interesse territoriale F3- F4
 - Verde pubblico
 - Verde attrezzato
 - Verde attrezzato per lo sport

Art.81 Art. 27 – Aree di Protezione Civile

In adempimento di quanto disposto dalla Regione Lazio, Assessorato all'Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Settore 7 – Protezione Civile “ Pianificazione d'emergenza del 22.12.97 n. 3426/7, ai sensi della L.n.225/92 e L.R. n.54/96 sono individuate le aree da riservare alle esigenze della Protezione Civile in caso di emergenza per il primo ricovero delle popolazioni, attraverso l'insediamento di tendopoli, ovvero per installazioni di moduli abitativi di media e lunga durata e per l'ammassamento delle risorse di forze e risorse, così come previsto negli indirizzi dettati dal Ministero dell'Interno – Direzione Generale della Protezione Civile e dei Servizi Antincendio con circolare n.2551 02/OR/(8628) del 22.08.95 ed il Dipartimento della Protezione Civile con nota n.2404/065 – Emer del 12.06.96.

Sono state individuate due aree, una presso l'impianto sportivo comunale, destinata a verde pubblico e coincidente con l'area già occupata dal campo di calcio ubicata in loc. Giardino di Ascrea capoluogo, l'altra ove oggi è il parcheggio pubblico e le fermate dei bus in prossimità della piazza

San Tommaso nella frazione di Stipes.

Entrambe le aree sono pianeggianti e dotate dei servizi primari a rete richiesti per l'area sicura genericamente utilizzabile e l'area sicura dotata di servizi tecnologici.

Art.82 Adeguali e deroghe al PUCG

Modifiche o integrazioni della disciplina di PUCG derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, in materia ambientale (Piano di zonizzazione acustica, Piano degli elettrodotti, Piano dell'aria, Piano dei rifiuti, Piano del risparmio energetico, Piano urbano di mobilità, Piano urbano del traffico, Piano urbano parcheggi, ecc.) o in materia commerciale (Regolamento Comunale Urbanistico-Commerciale) non comportano variante urbanistica.

Possono essere esercitati i poteri di deroga al PUCG consentiti dall'art. 14 del DPR 380/2001 o da altre norme statali o regionali.

Gli interventi di autorecupero di cui alla LR n.55/1998 sono soggetti a modalità attuativa indiretta ovvero, se consentito dalle norme regionali, a intervento diretto convenzionato; i cambi di destinazioni d'uso verso funzioni abitative possono essere previste secondo le norme del presente PUCG ovvero nei limiti dei poteri di deroga consentiti ai sensi del co.2 o di apposita normativa regionale, a condizione che siano assicurate, per la nuova destinazione, le dotazioni di standard urbanistici stabilite dal presente PUCG.

Art.83 Recepimento del parere geologico-vegetazionale

Costituisce parte integrante delle presenti NTA, il parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/1999, da applicarsi in sede di formazione degli strumenti di intervento indiretto.

Art.84 Norme transitorie

Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PUCG non si applica:

- alle varianti in corso d'opera dei permessi di costruire già rilasciati alla data di approvazione del presente PUCG, purché le stesse non prevedano aumento di superficie e volume rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo
- ai progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PUCG, sia intervenuta almeno l'approvazione del progetto preliminare
- ai Piani e ai Programmi urbanistici già adottati dal Consiglio Comunale alla data di approvazione del presente PUCG, in conformità alla disciplina urbanistica applicabile al momento della stessa adozione.