

**COMUNE DI CAPODIMONTE**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**PIANO URBANISTICO**  
**COMUNALE GENERALE**  
**P.U.C.G**

**ALLEGATO B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

COMMITTENTE:

IL PROGETTISTA:

Dott. Ing. Gino Vestroni

DATA: 12/02/2014

## INDICE

<b>TITOLO I.....</b>	<b>3</b>
CAPO I - GENERALITA' .....	3
<i>ART. 1 – Premesse .....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 2 – Applicazione del Piano Regolatore Generale.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 3 – Norme Generali.....</i>	<i>5</i>
CAPO II - INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE .....	6
<i>ART. 4 – Descrizione degli indici urbanistici. ....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 5 – Definizioni.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 6 – Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi.....</i>	<i>10</i>
<b>TITOLO II.....</b>	<b>11</b>
CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	11
<i>ART. 7 – Modalità di attuazione. ....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 8 – Intervento urbanistico preventivo. ....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 9 – Intervento edilizio diretto. ....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 10 – Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 11 – Destinazione d’uso.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 12 – Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 13 – Programma di attuazione urbanistica.....</i>	<i>13</i>
<b>TITOLO III.....</b>	<b>14</b>
CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	14
<i>ART. 14 – Zone residenziali A – B - C. ....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 15 – Piani di recupero.....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 16 – ZONA A centro storico o di particolare pregio ambientale.....</i>	<i>15</i>
<i>ART. 17 - ZONA B residenziale di completamento .....</i>	<i>16</i>
<i>ART. 18 - ZONA C espansione.....</i>	<i>18</i>
<i>ART. 19 - ZONA D impianti produttivi .....</i>	<i>20</i>
<i>ART. 20 - ZONA E agricola .....</i>	<i>22</i>
<i>ART. 21 – ZONA F attrezzature ed impianti di interesse generale.....</i>	<i>25</i>
<i>ART. 22 - ZONA G direzionale turistica alberghiera .....</i>	<i>27</i>
<i>ART. 23 - ZONA H insediamenti turistici.....</i>	<i>29</i>
<i>ART. 24 - VERDE PRIVATO.....</i>	<i>30</i>
<i>ART. 25 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA’ .....</i>	<i>30</i>
<i>ART. 26 – SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO IN ZONE RESIDENZIALI O DESTINATI AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE .....</i>	<i>30</i>
<i>ART. 27 – AREE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ .....</i>	<i>30</i>
<i>ART. 28 – AREE DEMANIALI O PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI .....</i>	<i>31</i>
<i>ART. 29 – VERDE PUBBLICO.....</i>	<i>32</i>

## TITOLO I

### CAPO I - GENERALITA'

#### ART. 1 – Premesse

Il Piano Urbanistico Comunale Generale di Capodimonte è composto dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 – TAVOLA DI ANALISI – QUADRO UNIONE\_INDIVIDUAZIONE LIMITI TERRITORIO COMUNALE\_FINESTRE DI DETTAGLIO;
- TAV. 2.1 – TAVOLA DI ANALISI – STRUMENTI SOVRAORDINATI DI PIANIFICAZIONE GENERALE\_P.T.P.R. – TAV. A07;
- TAV. 2.2 – TAVOLA DI ANALISI – STRUMENTI SOVRAORDINATI DI PIANIFICAZIONE GENERALE\_P.T.P.R. – TAV. B07;
- TAV. 2.3 – TAVOLA DI ANALISI – STRUMENTI SOVRAORDINATI DI PIANIFICAZIONE GENERALE\_P.T.P.R. – TAV. C07;
- TAV. 2.4 – TAVOLA DI ANALISI – STRUMENTI SOVRAORDINATI DI PIANIFICAZIONE GENERALE\_P.T.P.R. – TAV. D07;
- TAV. 2.5 – TAVOLA DI ANALISI – P.R.G. VIGENTE\_PREVISIONI DA P.U.C.G. SU BASE\_P.T.P.R. – TAV. B07;
- TAV. 2.6 – TAVOLA DI ANALISI – STRALCIO DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO\_AMBITO TERRITORIALE NUMERO 1;
- TAV. 3 – TAVOLA DI ANALISI – STRUMENTI SOVRAORDINATI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE\_P.T.P.G. VITERBO;
- TAV. 4 – TAVOLA DI ANALISI – EVOLUZIONE URBANISTICA STORICA E STRUTTURALE DEL TERRITORIO;
- TAV. 5.1 – TAVOLA DI ANALISI – ANALISI CONOSCITIVA DEL TERRITORIO COMUNALE\_P.R.G. VIGENTE AREA NORD;
- TAV. 5.2 – TAVOLA DI ANALISI – ANALISI CONOSCITIVA DEL TERRITORIO COMUNALE\_P.R.G. VIGENTE AREA SUD;
- TAV. 6 – TAVOLA DI ANALISI – ASSETTO URBANO ATTUALE;
- TAV. 7 – TAVOLA DI ANALISI – ANALISI CONOSCITIVA DEL TERRITORIO COMUNALE\_SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI\_ZONE OMOGENEE;
- TAV. 8 – TAVOLA DI ANALISI – RETE INFRASTRUTTURALE\_VIABILITA';
- TAV. 9 – SINTESI DELLA PROPOSTA DI PIANO – CLASSIFICAZION DELLE ZONE OMOGENEE E DEI SERVIZI PUBBLICI;
- ALL. A – RELAZIONE TECNICA-STORICA;
- ALL. B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS);
- RELAZIONE GEOLOGICA;
- RELAZIONE AGRONOMICA.

il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

ZONA “A” – Centro Storico (art. 16):

Sottozona A<sub>1</sub>: *Centro Storico.*

Sottozona A<sub>2</sub>: *Edifici e tipologie da salvaguardare.*

ZONA “B” – Centro Urbano (art. 17):

Sottozona B<sub>1</sub>: *vecchio completamento.*

Sottozona B<sub>2</sub>: *nuovo completamento.*

Sottozona B<sub>3</sub>: *ex – C<sub>1</sub> edilizia pubblica (P.E.E.P.).*

Sottozona B<sub>4</sub>: *ex – C<sub>2</sub> espansione estensiva.*

Sottozona B<sub>5</sub>: *ex – C<sub>3</sub> espansione intensiva.*

Sottozona B<sub>6</sub>: *ex – C<sub>4</sub> espansione semi-intensiva.*

Sottozona B<sub>7</sub>: *ex – C<sub>5</sub> espansione semi-estensiva.*

Sottozona B<sub>8</sub>: *ex – C<sub>7</sub> espansione lungolago attrezzature.*

Sottozona B<sub>9</sub>: *ex – recupero e valorizzazione lungolago.*

Sottozona B<sub>T1</sub>: *ex – C<sub>T1</sub> espansione turistica.*

Sottozona B<sub>T3</sub>: *ex – C<sub>T3</sub> espansione turistica.*

ZONA “C” – Espansione (art. 18):

Sottozona C<sub>1</sub>: *Espansione semintensiva.*

Sottozona C<sub>T2,4</sub>: *Espansione turistica.*

Sottozona C<sub>3</sub>: *Espansione semiestensiva..*

ZONA “D” – Impianti produttivi (art. 19):

Sottozona D<sub>1</sub>: *Artigianale, industriale.*

Sottozona D<sub>2</sub>: *Artigianale e commerciale.*

ZONA “E” – Agricola (art. 20)

ZONA “F” – Attrezzature ed impianti di interesse generale (art. 21):

Sottozona F<sub>1</sub>: *Attrezzature sportive.*

Sottozona F<sub>2</sub>: *Verde attrezzato ed attrezzature balneari.*

Sottozona F<sub>3</sub>: *Attrezzature urbane secondarie.*

Sottozona F<sub>4</sub>: *Attrezzature turistiche.*

ZONA “G” – Zona direzionale (art. 22):

Sottozona G<sub>1</sub>: *Direzionale alberghiera Pianora.*

Sottozona G<sub>2</sub>: *direzionale alberghiera Pratino.*

Sottozona G<sub>3</sub> – *direzionale turistica ricettiva*  
Sottozona G<sub>4</sub>: *servizi ricettivi e ricreativi privati.*

Sottozona G<sub>5</sub>: *servizi di ristorazione lungolago*

ZONA “H” – Zona turistica (art. 23):

Sottozona H<sub>1</sub>: *Insedimenti ricettivi complementari esistenti.*

Sottozona H<sub>2</sub>: *Insedimenti ricettivi complementari nuovi.*

AREE A “VERDE PRIVATO” – “PARCO PRIVATO” (art. 24)

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA’ (art. 25)

SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI (art. 26)

AREE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA’ (art. 27)

AREE GRAVATE DA USI CIVICI (art. 28)

AREE A VERDE PUBBLICO (art. 29)

## ART. 2 – Applicazione del Piano Regolatore Generale.

Il Piano regolatore Generale, mediante le presenti Norme Tecniche di Attuazione, disciplina le destinazioni d’uso relative all’intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale, tenendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi ai sensi e nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti.

## ART. 3 – Norme Generali.

Le zone sottoposte a vincolo paesaggistico devono essere subordinate relativamente al rilascio del permesso di costruire alla autorizzazione regionale ai sensi della legge vigente in materia.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zone e con tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di Piani Particolareggiati di esecuzione e di strumenti equivalenti, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme. Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica – Edilizia, può rilasciare permesso di costruire in deroga a norme del Regolamento Edilizio, ovvero alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni d’uso delle varie zone che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

In caso di discordanza tra le prescrizioni riportate in elaborati grafici del P.R.G. rappresentati in differenti scale, vale quanto indicato nel grafico più dettagliato.

In caso di discordanze tra le prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme tecniche, valgono queste ultime.

## CAPO II - INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE

### ART. 4 – Descrizione degli indici urbanistici.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone e sottozone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1. St: *superficie territoriale* (ha).  
Per superficie territoriale si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità.
2. Sm: *superficie minima di intervento* (ha).  
Per superficie minima di intervento si intende quella, ove indicata dalle N.T.A. del P.R.G., relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.
3. It: *indice di fabbricabilità territoriale* (mc/ha).  
Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
4. Sf: *superficie fondiaria* (mq).  
Per superficie fondiaria, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.
5. If: *indice di fabbricabilità fondiario* (mc/mq).  
Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.
6. Lm: *superficie minima del lotto* (mq).  
Per superficie minima del lotto si intende quella relativa alla minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
7. Su1: *superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria* (mq).  
Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.
8. Su2: *superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria* (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9. *Sc: superficie coperta di un edificio* (mq).

Per superficie coperta di un edificio si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le pareti edificate, fuori terra ed entroterra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, incluse le parti aggettanti come bowindow e porticati.

10. *Rc: rapporto di copertura* (mq/mq).

Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella definita al punto 4 e per superficie coperta quella definita al punto 9 del presente articolo.

11. *Su: superficie utile* (mq).

Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi, e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico e condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati, le logge e i servizi igienici.

12. *Sa: superficie utile abitabile* (mq).

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, tramezzi, pilastri, sginci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

13. *V: volume di un edificio* (mc).

Si intende il volume di un manufatto edilizio, o dei manufatti edilizi, che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, compresi i sottotetti, i quali dovranno però avere altezza media non inferiore a m. 2,50, ferma restando l'altezza minima non inferiore a m 2,00. Ai fini del computo volumetrico si considera l'intera superficie del fabbricato per l'altezza che va dalla emergenza del terreno fino all'estradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura a terrazzo, e fino all'estradosso del solaio di sottotetto nel caso di coperture a tetto a falde: qualora la gronda del fabbricato fosse posizionata a quota superiore rispetto al solaio di sottotetto varrà per il computo dell'altezza la quota di imposta sul muro di tale gronda. Sono esclusi dal conteggio volumetrico i porticati, porzioni di essi per un massimo del 25% della SC del fabbricato, i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili con pendenza delle falde inferiore al 35%, i balconi e le logge con almeno due lati aperti, i parapetti, i cornicioni ecc. nonché i volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda, o nel caso di copertura a terrazzo, emergenti dall'estradosso dell'ultimo solaio, quali extracorsa ascensori, vani scala, serbatoi, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ecc. E' escluso inoltre il volume relativo a locali interrati o seminterrati per la sola parte entroterra, purché provvisti di accesso esterno su un solo lato e non siano destinati a residenza, uffici o attività produttive. Qualora il locale interrato o seminterrato, anche se non destinato a residenza, abbia accessi esterni su più lati si computerà il volume nella misura del 25% per ogni lato accessibile dall'esterno oltre il primo. Il volume delle parti interrate eccedenti la superficie coperta sarà computato interamente, purché non si tratti di intercapedini non superiori ad un metro di larghezza, con le esclusioni di cui alla legge

29/3/89 n. 122 art. 9. Viene invece computato il volume delle parti emergenti dal terreno nei piani seminterrati.

14. Hf: *altezza delle fronti* (m).

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del piano di terrazzo, e per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto, sia esso abitabile o meno). Nel caso di tetti molto sporgenti, l'altezza va considerata ad un metro di distanza dalla parete esterna. Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.

15. H: *altezza delle costruzioni* (m).

E' la media delle altezze delle fronti e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

ART. 5 – Definizioni.

1. *Costruzione.*

Ai fini delle presenti Norme Tecniche, per “costruzione” si intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale. Si intende, inoltre, qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2. *Disposizione planivolumetrica degli edifici.*

La disposizione planivolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

3. *Comprensorio.*

Si intende una porzione di territorio sub-comunale individuata con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. che necessita, di norma, di una progettazione urbanistica dettagliata ed unitaria costituita da uno strumento esecutivo del Piano Regolatore Generale (P.P.E., P.d.L., P.E.E.P., ecc.).

4. *Comparto edificatorio.*



Strumento di attuazione del P.P.E., istituito dalla Legge n. 1150/42 art. 23, mediante il Comparto edificatorio è possibile espropriare gli immobili di coloro i quali non intendono realizzare quanto previsto nel P.P.E.

5. *Lottizzazione.*

Sono lottizzazioni di terreno:

- a – le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento;
- b – le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare alla edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciale, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c – i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d – qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e – le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f – l'esecuzione, anche parziale, da parte di privati proprietari e per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singolo permesso di costruire, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accettare che lo stesso non sia soggettivamente ed oggettivamente collegato ad altri precedenti o contemporanee richieste di permesso di costruire, e ciò al fine di evitare che attraverso singoli permesso di costruire si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

6. *Opere di urbanizzazione.*

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla Legge 29/04/1964 n. 847, modificata dall'art. 44 della Legge 22/10/1971, n. 865. Esse sono:

- a – Opere di urbanizzazione primaria:
  - strade residenziali;
  - spazi di sosta o parcheggio;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato.
- b – Opere di urbanizzazione secondaria:
  - asili nido o scuole materne;
  - scuola dell'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - chiesa ed altri edifici per servizi religiosi;

- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- allacci alle reti pubbliche.

**ART. 6 – Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi.**

- a – Gli indici di fabbricabilità territoriale It si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo dalle presenti norme.
- b – Gli indici di fabbricabilità fondiaria If ed il rapporto di copertura Rc si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Tali indici specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.
- c – La distanza dai confini va rispettata anche tra confini di zona con esclusione del limite di verde pubblico o privato della zona G1, della zona B e C, previa autorizzazione del confinante.
- d – E' consentita la sopraelevazione, nei limiti delle norme della zona in cui ricadono, a fabbricati esistenti che non rispettano la distanza minima di zona. È ovviamente esclusa la possibilità di ampliare la superficie coperta sul fronte situato a distanza inferiore al consentito.
- e – Il distacco dai confini e fabbricati va misurato dalla parete verticale di facciata dei fabbricati nel punto di massima sporgenza, ad esclusione dei balconi, pensiline, ecc, purché questi ultimi non superino il limite di 1,20 ml.  
Sono altresì esclusi dal computo del distacco dai confini e fabbricati le scale di collegamento esterne aperte per tre lati fino ad un massimo di ml 1,50.

## TITOLO II

### CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### ART. 7 – Modalità di attuazione.

Il Piano Regolatore Generale si realizza sulla base del “Programma Pluriennale di Attuazione” o del “Programma di Attuazione Urbanistica” (L.R. 72/75 – art. 9). Le modalità di attuazione sono:

A – *Intervento urbanistico preventivo*, mediante:

- 1 – Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.);
- 2 – Piani per l’edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- 3 – Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 4 – Piani di lottizzazione convenzionata (L.C.);
- 5 – Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P.R.).

B – *Intervento edilizio diretto*, mediante permesso di costruire (oneroso, convenzionato o con altro obbligo, gratuito).

L’intervento urbanistico preventivo è obbligatorio nelle zone “D” artigianali.

Nella zona “A” storica o di particolare pregio ambientale, sono consentiti sia l’intervento edilizio diretto, sia l’intervento urbanistico preventivo, così come specificato nei successivi articoli.

In tutte le altre zone il P.R.G. si attua mediante l’intervento edilizio diretto, ovvero mediante intervento urbanistico preventivo.

#### ART. 8 – Intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone ove è previsto dal P.R.G. l’intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio o la richiesta di ritrasformazione del territorio è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (di cui al precedente art. 7 – punto A) riferito ad almeno un comprensorio individuato negli elaborati grafici del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata dalle norme tecniche per le varie zone.

Lo strumento esecutivo (P.P.E., L.C., Piani 167, piani art. 27 Legge 865/71, Piani di recupero, ecc.) deve essere elaborato nel rispetto della legislazione e delle disposizioni vigenti.

#### ART. 9 – Intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove non è espressamente previsto l’intervallo urbanistico preventivo, ma è ammesso l’intervento edilizio diretto, l’edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del permesso di costruire (oneroso, convenzionato con atto d’obbligo, gratuito). In tali zone l’indice di fabbricabilità fondiaria If non può essere mai maggiore di 3 mc/mq.

ART. 10 – Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo.

L'utilizzazione totale degli indici If e It, e Rc corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St), esclude sulle superfici ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire che comportino un superamento degli indici suddetti, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o permesso di costruire è subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

ART. 11 – Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso specifica o consentita delle aree e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo.

Qualunque cambiamento è subordinato a variante autorizzata dal Comune e, se necessario, dalla Regione.

ART. 12 – Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani ed i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e previsto dalla Legge 3/1/1989 n. 13 e D.M. 14/6/1989 n. 236 nell'elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare, piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tenere conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè gli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi o ristrettezze di ambiente (strettezze, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc.). Pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto riguarda le attrezzature e gli edifici pubblici o d'uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle diversamente abili.

Il rilascio del permesso di costruire, da parte del Sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.) è subordinata ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche", in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzioni di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, delle Regioni e di altri Enti Pubblici.

Ai fini di una completa applicazione di quanto prescritto dalla vigente legislazione e per una immediata visualizzazione delle risposdenze o dell'adeguamento dei progetti presentati alle norme tecniche in vigore, è necessario che alla richiesta di permesso di costruire venga allegata, da parte del richiedente, apposita tavola illustrativa, firmata dal progettista nella stessa scala del progetto, delle modifiche necessarie a rendere il fabbricato accessibile.

Per le soluzioni non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del Costruttore e del Direttore dei Lavori, ciascuno per gli obblighi che gli competono, contenente l'impegno all'osservazione, in sede esecutiva, di quanto prescritto dalle norme in vigore in materia di eliminazione di barriere architettoniche. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Sindaco sospende l'esecuzione dei lavori di costruzione ed ordina, quando ciò sia possibile, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio o l'attrezzatura alle caratteristiche previste.

L'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità è rigorosamente condizionata alla verifica tecnica che accerti, tra l'altro, che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

#### ART. 13 – Programma di attuazione urbanistica.

Sulla base di quanto prescritto dalla L.R. 17 giugno 1975, n. 72 – art. 9 – il Programma di attuazione urbanistica contiene le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato ed indica i tempi di esecuzione dello stesso.

Sono pertanto individuate:

- a – le zone in cui nel successivo triennio il Comune intende predisporre gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata;
- b – le zone nelle quali il Comune intende rilasciare singoli permessi di costruire ai sensi della Legge 28/1/1977 n. 10;
- a – le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le attrezzature territoriali che il Comune intende realizzare ed autorizzare.

Il programma di attuazione urbanistica è approvato con delibera consiliare e trasmesso alla Regione.

## TITOLO III

### CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

#### ART. 14 – Zone residenziali A – B - C.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa, le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono le seguenti:

- costruzioni o impianti destinati all'attività turistica (residenze turistiche, alberghi, pensioni, ecc.);
- costruzioni o impianti commerciali ed esercizi aperti al pubblico (bar, ristoranti, negozi, botteghe per attività artigianali non moleste, ecc.);
- costruzioni o impianti (uffici pubblici o privati, studi professionali, attività amministrative di servizio, banche, ecc.);
- costruzioni o impianti destinati ad attività culturali, ricreative e religiose;
- depositi, magazzini, autorimesse ecc.

Sono ammesse esclusivamente nelle zone C e B stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a sei volte la superficie utile alla officina purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db.

Nelle zone residenziali A, B e C sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme con superfici superiore a mq. 200, ed istituti di pena, industrie, mattatoi od impianti di macellazione, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenuti ma, se demoliti, non possono essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Per le nuove costruzioni o attività di carattere commerciale e direzionale ammessi nelle zone residenziali, il permesso di costruire è condizionato alla verifica del rispetto dell'art. 5 – punto 2 – del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Le destinazioni d'uso escluse o ammesse per le singole zone vengono ulteriormente specificate, nei successivi articoli relativi alle singole sottozone. Nell'ambito di ciascuna sottozona residenziale il limite massimo della cubatura per le attività non residenziali, all'interno dei singoli comprensori C, è comunque contenuto nel limite del 20%.

All'interno delle zone B e delle zone C, indipendentemente dai distacchi minimi assoluti (dai confini, dalle strade e dagli edifici) prescritti, zona per zona, negli articoli che seguono, le nuove costruzioni e le eventuali sostituzioni edilizie devono rispettare gli allineamenti previsti.

#### ART. 15 – Piani di recupero.

Ai fini di quanto contenuto e prescritto dalla Legge 5/8/1978 n. 457 – art. 27. le aree destinate dal Piano Regolatore Generale a zona A, sono considerate come zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

ART. 16 – ZONA A centro storico o di particolare pregio ambientale.

La zona comprende nuclei, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché singoli edifici, ritenuti di interesse storico-artistico dal Piano regolatore Generale. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di tale zona, l'altezza utile interna può essere considerata pari a ml 2,70. Nell'area all'interno del Piano Particolareggiato quando c'è una linea che divide due zone, la normativa da applicare è quella riferita al fabbricato oggetto dell'intervento. È consentito alle costruzioni esistenti un aumento di cubatura una tantum pari al 5% del volume edificato al solo fine di adeguamenti igienico-sanitari. La zona A si suddivide in tre sottozone: A<sub>1</sub> – Centro Storico, A<sub>1</sub> – Isola e A<sub>2</sub> – edifici e tipologie da salvaguardare.

SOTTOZONA A<sub>1</sub> – Centro Storico

Nell'ambito della sottozona A<sub>1</sub> qualunque intervento edilizio dovrà essere conforme al vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico. In sede di intervento edilizio devono essere eliminate le superfetazioni o le strutture edilizie in contrasto con il valore storico artistico della costruzione. Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al precedente art. 14.

SOTTOZONA A<sub>1</sub> – Isola

Nel suo complesso l'Isola Bisentina deve essere salvaguardata. Pertanto è consentito soltanto il restauro conservativo e la manutenzione ordinaria e straordinaria.

SOTTOZONA A<sub>2</sub> – edifici e tipologie da salvaguardare

Nell'ambito di questa sottozona sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di cubatura.

E' prescritta pertanto la conservazione del tessuto tipologico. In sede di intervento edilizio devono essere eliminate le superfetazioni in contrasto con il valore storico artistico della costruzione. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la cubatura non deve in nessun caso superare i 3 mc/mq e l'altezza non può superare quella degli edifici contermini.

Le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti e la distanza dalle strade delle eventuali nuove costruzioni dovrà essere tale da mantenere l'allineamento del più arretrato degli edifici contermini.

E' inoltre consentito nelle aree libere, come slarghi o piazze, che non presentino particolare pregio storico - artistico, la realizzazione di parcheggi coperti, con la condizione di ripristinare in superficie la funzione originale di slargo o piazza.

In tale sottozona è consentito il permesso di costruire singolo.

ART. 17 - ZONA B residenziale di completamento

Le destinazioni d'uso di tale zona sono quelle previste dal precedente art. 14 delle presenti Norme Tecniche. In questa zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

La zona B si divide in undici sottozone. Le sottozone B1 e B2 riguardano il tessuto edilizio ormai consolidato nel tempo e pressoché saturo dal punto di vista dell'edificabilità.

Le sottozone comprese tra la B3 e la B8 sono le ex zone C già soggette a piani di attuazione, e per cui da considerarsi ormai attuate da un punto di vista urbanistico, e sature dal punto di vista dell'edificabilità. Risultano in tali zone presenti tutti gli standard previsti dal decreto interministeriale 2 aprile 1968 (1444) e dal P.R.G. vigente fino all'approvazione dei suddetti piani attuativi. Nei casi in cui esistano, all'interno di tali zone, dei lotti edificabili non ancora realizzati, si procederà per intervento diretto seguendo quanto previsto dalla normativa del piano attuativo con cui è stata approvata l'intera zona.

Le sottozone BT1 e BT3 sono le ex zone CT1 e CT3 rispettivamente. Anche tali due zone sono state oggetto di piano attuativo ed oggi completamente realizzate. Per tali zone vale la normativa con cui sono stati approvati i suddetti piani attuativi. Qualora esistano lotti edificabili non ancora realizzati, si procederà per intervento diretto.

Nelle zone B in caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito derogare dalle distanze indicate nelle sottozone, previo accordo con i confinanti.

SOTTOZONA B<sub>1</sub> - vecchio completamento

- Indice di edificabilità fondiario  $I_f = 2,0$  mc/mq
- Altezza non maggiore di quella del più basso degli edifici circostanti con  $H_{max} = m 10,50$ .
- Distacco fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti  $D = H$  con  $D_{min} = m 10,00$ . Nel caso di edifici aventi altezze diverse  $H_1$  e  $H_2$  il distacco sarà  $D = 1/2 (H_1 + H_2)$ .
- La distanza minima dal filo stradale dei nuovi fabbricati deve essere tale da mantenere l'allineamento ai fabbricati esistenti. Negli altri casi la distanza minima del filo stradale dovrà essere non minore di m 5,00, come pure la distanza dal confine, a meno che non si tratti di costruzioni in aderenza.
- E' ammessa l'edificazione in allineamento dei fabbricati esistenti lungo Via S. Maria. E' ammessa l'edificazione a confine previa autorizzazione del confinante.

SOTTOZONA B<sub>2</sub> - nuovo completamento

- Indice di edificabilità fondiario =  $I_f = 1,9$  mc/mq
- $H_{max} = m 7,50$ .
- Distanza minima da confini e filo stradale = m 5,00 e m 7,00 dalla strada Provinciale Verentana "Lungolago".
- Distanza minima tra i fabbricati m10,00.
- E' ammessa l'edificazione a confine previa autorizzazione del confinante.

SOTTOZONA B<sub>3</sub> - ex C<sub>1</sub> edilizia pubblica (P.E.E.P.)

- Indice di fabbricabilità territoriale =  $I_t = 0,8$  mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria =  $I_f = 1,629$  mc/mq
- $H_{max} = m 7,50$



- Distanza minima dai confini m 5,00 e m 7,00 dalla strada Provinciale Verentana "Lungolago"
- Distanza minima tra i fabbricati m 10,00

SOTTOZONA B<sub>4</sub> – ex C<sub>2</sub> espansione estensiva

- Indice di fabbricabilità fondiaria = If = 0,6 mc/mq
- H max = m 6,00
- Lotto minimo Lm = mq 2.000
- Rapporto di copertura Rc = 0,125
- Distanza dai confini = m 7,00, distanza tra i fabbricati m 14,00, distanza dalla strada m 12,00.

SOTTOZONA B<sub>5</sub> – ex C<sub>3</sub> espansione intensiva

- Indice di fabbricabilità fondiaria = If = 2,00 mc/mq
- H max = m 7,50
- Distanza minima dai confini m 5,00 e dalle strade m 7,00 e tra i fabbricati m 10,00  
Rc max = 0,40

SOTTOZONA B<sub>6</sub> - ex C<sub>4</sub> espansione semintensiva

- If = 1,50 mc/mq
- H max = m 7,50.
- Rc = 0,4
- Distanza minima dai confini m 5,00 e dalle strade m 6,00 e tra i fabbricati m 10,00

SOTTOZONA B<sub>7</sub> - ex C<sub>5</sub> espansione semiestensiva

- If = 1,00 mc/mq
- H max = m 7,50.
- Rc = 0,4
- Distanza minima dai confini m 5,00 dalla strada provinciale Verentana Variante m 20,00, dalle altre strade m 6,00 e dai fabbricati m 10,00.

SOTTOZONA B<sub>8</sub> - ex C<sub>7</sub> espansione lungolago con attrezzature

Tale sottozona è costituita da alcuni fabbricati esistenti nel limite dei m150 dal lago ed è limitata dalla variante della Verentana. Pertanto le possibilità edificatorie sono molto ridotte.

Vengono assegnate pertanto le seguenti norme:

- It = 0,4 mc/mq
- H max = m 6,50.
- Distanza dai confini = m 5,00.
- Distanza dalla strada Prov. Verentana Lungolago = m 7,00.
- Distanza dalla strada Prov. Verentana Variante = m 20,00.
- E' consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti per una superficie coperta non superiore al 20% di quella esistente nei limiti dell' It.

SOTTOZONA B<sub>9</sub> - recupero e valorizzazione lungolago

Tale sottozona comprende quelle aree su cui sono sorti negli anni nuclei di edifici e che si trovano all'interno della fascia dei 150m dal lago. Tali zone non hanno avuto negli anni una normativa specifica che ne regolasse l'uso e la fruizione. Si tratta per lo più di edifici realizzati negli anni senza una regola comune, e che oggi necessitano di un aggiornamento e di un recupero al fine di valorizzarli.

Alla possibilità di recuperare tale patrimonio esistente attraverso una ristrutturazione dello stesso, si affianca la possibilità di aumentare una tantum la cubatura degli immobili del 20% rispetto all'attuale. Tale aumento di cubatura una tantum è possibile anche nei casi di demolizione e ricostruzione dell'attuale edificato.

SOTTOZONA B<sub>T1</sub> - ex C<sub>T1</sub> espansione turistica

In tale zona valgono i seguenti indici e le norme in vigore sono le seguenti:

- It = 0,767 mc/mq If = 1,63 mc/mq H max. = m 7,50.
- Le distanze dai confini e dalle strade sono m 5,00
- Distanza dalla Strada Provinciale variante m 20,00;
- Lm = mq 700.
- Non è consentito l'accorpamento di più lotti se non per la esecuzione di eventuali strutture turistico ricettive (alberghi etc.);
- Sono consentite soltanto unità immobiliari con superficie minima di ogni alloggio mq 50 (utili). Lunghezza massima per ogni lato del fabbricato m 24,00.
- All'interno di ogni lotto si possono realizzare unità immobiliari separate con distanza minima fra fabbricati di m10,00.

SOTTOZONA B<sub>T3</sub> - ex C<sub>T3</sub> espansione turistica

In tale zona valgono i seguenti indici e le norme in vigore sono le seguenti:

- Ift = 0,24 mc/mq
- Iff = 0,30 mc/mq
- H. Max. = m 4,50
- DC = m 7,00
- DS = m 7,00
- Distanza da Strada Provinciale Variante = m 20,00.
- Distanza dai fabbricati = m 10,00.
- Lotto Minimo = mq 1.500

Le costruzioni devono essere realizzate in maniera da consentire la salvaguardia delle visuali lacuali godibili dalla strada provinciale, con accorpamento di non più di due nuclei abitativi per ogni lato del fabbricato ed ingombro massimo di m 25,00x25,00, ad eccezione di costruzioni a destinazione turistico ricettiva specifica.

ART. 18 - ZONA C espansione

Le destinazioni d'uso di tale zona sono quelle previste dal precedente art. 14 delle presenti Norme Tecniche.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante:

- *intervento urbanistico preventivo* d'iniziativa pubblica o privata (Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata) esteso alla superficie d'intervento

individuata nelle tavole del P.R.G. Nella sola sottozona C1 possono essere attuati sub-comprensori funzionali, di dimensione non inferiori a 2 ettari, individuati da parte del Consiglio Comunale o dei privati, sottoposti ad approvazione del Consiglio Comunale, insieme alla rete delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'intero comprensorio, nonché alla verifica dell'esistenza della disponibilità di spazi pubblici, proporzionati alle cubature;

- permessi di costruire singoli in quelle non perimetrare.

Le tipologie edilizie dei nuovi insediamenti, pur normate dagli stessi piani attuativi, dovranno inderogabilmente avere una superficie utile non inferiore a 50 mq per ogni unità abitativa.

I nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere realizzati secondo gli indici di utilizzazione edilizia descritti dalle tabelle allegate alle tavole di progetto in scala 1:2000 e secondo le successive norme. La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:

#### SOTTOZONA C<sub>1</sub> - espansione semintensiva

- $I_t = 1,00$  mc/mq
- $H_{max} = m 6,50$ .
- $R_c = 0,4$
- Lotto minimo mq 1.500
- Distanza minima dai confini m 5,00 dalla strada provinciale m 20,00, dalle altre strade m 6,50 e dai fabbricati m 10,00.

Inoltre per tale zona i Piani Particolareggiati vanno integrati con le seguenti norme:

- a - Non è consentito l'accorpamento di più lotti se non per la esecuzione di eventuali strutture turistico ricettive (alberghi etc.);
- b - Sono consentite soltanto unità immobiliari con superficie minima di ogni alloggio mq 50 (utili). Lunghezza massima per ogni lato del fabbricato m 24,00.
- c - All'interno di ogni lotto si possono realizzare unità immobiliari separate con distanza minima fra fabbricati di m10,00.

#### SOTTOZONA CT<sub>2,4</sub> - espansione turistica

In tali zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo.

Trattasi di zona di Espansione particolare, in quanto è per lo più a vocazione turistica, come case vacanza, seconde case, alberghi, etc. Si considera soltanto un 20% destinata ai residenti.

Su queste zone sono esistenti piani particolareggiati già approvati.

Sono divise in due zone:

Zona **CT2**, con le seguenti norme:

- $I_t = 0,5$  mc/mq  $I_f = 1,00$  mc/mq  $H_{max} = m 6,00$ .
- Distanze dai confini m. 7,00 e dalle strade m 6,00
- Distanze dalla strada Provinciale variante m 20,00;
- $L_m = 1.500$  mq

Nell'ambito di tali zone i Piani Particolareggiati vanno integrati con le seguenti norme:

- a - Non è consentito l'accorpamento di più lotti se non per la esecuzione di eventuali strutture turistico ricettive (alberghi etc.);
- b - Sono consentite soltanto unità immobiliari con superficie minima di ogni alloggio mq 50 (utili). Lunghezza massima per ogni lato del fabbricato m 24,00.

c - All'interno di ogni lotto si possono realizzare unità immobiliari separate con distanza minima fra fabbricati di m10,00.

Nelle zone **CT4** valgono le seguenti norme:

- Ift = 0,24 mc/mq
- Iff = 0,30 mc/mq
- H. Max. = m 4,50
- Distanze dai confini m. 7,00 e dalle strade m 6,00
- Distanza da Strada Provinciale Variante = m 20,00.
- Distanza dai fabbricati = m 10,00.
- Lotto Minimo = mq 1.500

Le costruzioni devono essere realizzate in maniera da consentire la salvaguardia delle visuali lacuali godibili dalla strada provinciale, con accorpamento di non più di due nuclei abitativi per ogni lato del fabbricato ed ingombro massimo di m 27,00x25,00, ad eccezione di costruzioni a destinazione turistico ricettiva specifica.

Per entrambe le sottozone CT2 e C4T, allo scadere delle convenzioni di lottizzazione in corso, per le aree non ancora interessate da trasformazioni urbanistiche ed edilizie in realizzazione, e quindi non ancora compromesse, dovrà essere concentrata l'edificazione nella parte dell'area attigua alla zona F2 – verde attrezzato - e destinato a verde privato il 50% della superficie territoriale oggetto della lottizzazione con obbligo di sistemazione a verde e piantumazione con essenze arboree locali della medesima.

#### SOTTOZONA C3 - espansione semiestensiva

- It = 0,45 mc/mq
- H max = m 6,50.
- Rc = 0,4
- Lotto minimo mq 1.500
- Distanza minima dai confini m 5,00 dalla strada provinciale m 20,00, dalle altre strade m 6,50 e dai fabbricati m 10,00.

### ART. 19 - ZONA D impianti produttivi

Tale zona è destinata ad impianti produttivi o assimilari.

Essa si attua mediante strumenti esecutivi nelle zone perimetrate ovvero mediante permesso di costruire con atto d'obbligo.

La zona D si suddivide nelle seguenti sottozone: D1, D2.

#### SOTTOZONA D<sub>1</sub> – artigianale e commerciale esistente

In tale zona e' consentita anche l'attività commerciale.

In tale zona e' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo. E' consentito il rilascio di concessioni per ampliamento, concessioni singole di ampliamento o variante di fabbricati esistenti alle seguenti condizioni:

- a - che il proprietario si impegni con atto d'obbligo, alla costruzione ed allacciamento a sua cura e spese di tutte le infrastrutture ed impianti necessari al buon funzionamento dell'impianto senza aggravii per il Comune o danni per terreni limitrofi.
- b - che venga assicurata mediante progetti tecnici dettagliati l'adozione di precauzioni per evitare inquinamenti, dell'aria, delle acque e lo smaltimento dei rifiuti.

Nell'ambito di tale sottozona dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- La superficie coperta – Sc - non dovrà superare il 30% della superficie del lotto;
- L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare 6,50 ml. e da tale altezza potranno derogare solo eventuali attrezzature tecniche (ciminiera, serbatoi, ponti, ecc.);
- N. massimo dei piani fuori terra 2;
- La distanza dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato comunque non minore di m 6,00 (e' consentita la edificazione in aderenza);
- La distanza dalle strade e' m 15,00;
- La distanza della Provinciale Verentana variante m 20,00;
- L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a 1,0 mc/mq;
- Lotto minimo mq 1.500;
- Distacco minimo fra i fabbricati all'interno dello stesso lotto: m 6,50 (e' consentita la edificazione in aderenza);
- Lunghezza massima delle fronti: m60,00;
- Superficie coperta massima delle costruzioni accessorie: 1/10 della superficie coperta;
- Altezza massima delle costruzioni accessorie: m 3,00.

Oltre agli edifici di cui sopra, sarà consentita la costruzione di una abitazione per il proprietario o il personale di custodia. La superficie utile di tale abitazione non può superare mq 150.

Attorno alle zone artigianali e' fatto obbligo di predisporre area verde o piantare filari di alberi ad alto fusto formanti cortina di protezione. La piantumazione sarà a cura e spese dei proprietari.

Per complessi ed edifici artigianali esistenti che non ricadano in zona D, si potranno realizzare opere di ristrutturazione e manutenzione nel rispetto delle norme della zona in cui ricadono e comunque in misura non superiore a quelle della zona D1. E' tuttavia preferibile il trasferimento di tali aziende nella nuova zona D predisposta.

#### SOTTOZONA D<sub>2</sub> – artigianale e commerciale

Si attua mediante intervento unitario diretto convenzionato, esteso a tutto il comprensorio con la stessa campitura, o per sub-comparti funzionali di estensione non inferiori ad un ettaro, sulla base dei seguenti parametri ed indici:

- If = 1,00 mc/mq
- H max = m 7,00
- Rc = 0,2
- Distanza dai confini e dalle strade = m 5,00.
- Distanze minima tra i fabbricati = m 10,00.
- Altezza massima delle costruzioni accessorie: m 3,00.

Oltre agli edifici di cui sopra, sarà consentita la costruzione di una abitazione per il proprietario o il personale di custodia. La superficie utile di tale abitazione non può superare mq 150.

I materiali, le tipologie e le coloriture dovranno essere inderogabilmente conformi al contesto urbanistico – architettonico presente.

È fatto obbligo di mantenere le piantumazioni esistenti ed, in alternativa, per ogni albero tolto dovranno esserne messi a dimora due (ecotipi locali, non conifere).

Le eventuali recinzioni dovranno essere eseguite con siepi naturali con eventuale rete metallica interposta.

Le zone ricadenti in D2 soggette a P.R.U.S.S.T. mantengono gli indici e le norme di quest'ultimi lì dove essi vengano approvati. In caso contrario seguiranno le norme del presente articolo. Va comunque tenuto conto che, essendo queste parte di un più vasto comprensorio, dovranno, in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale, cedere gratuitamente le aree a servizi per la loro incidenza sul comparto, nella misura stabilita dal D.M. 2 aprile 1968, concorrendo così alla dotazione di standard dell'intera zona.

## ART. 20 - ZONA E agricola

### 1 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE IN ZONA AGRICOLA

Fatto salvo quanto previsto da leggi regionali sovraordinate, nelle zone agricole è vietata:

- a - ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- b - ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c - l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

### 2 - CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA AGRICOLA

Il territorio comunale è suddiviso in tre sottozone distinte e così identificate

Zona E 1 : Agricola Normale

Zona E 2 : Agricola Vincolata

Zona E 3 : Agricola Speciale

### 3 - NORME DI CARATTERE COMUNE

- a - Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56 della L.R. 38/99 e s.m.i..
- b - Le nuove edificazioni di cui al comma "a" sono consentite secondo quanto indicato negli articoli previsti per le singole sottozone.
- c - Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.
- d - Gli edifici di cui al comma "c" ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.
- e - Fatto salvo quanto previsto ai punti 4, 5, 6 del presente articolo, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 m calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500

- mq, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.
- f - Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni, confezione e vendita di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.
  - g - Gli interventi finalizzati alla realizzazione di strutture agrituristiche dovranno essere conformi a quanto disposto dalla Legge 20 febbraio 2006 n. 96, dalla L.R. 2 novembre 2006 n. 14 e dal R.R. 31 luglio 2007 n. 9. Per gli edifici esistenti destinati ad attività di agriturismo è consentito un aumento di cubatura una tantum pari al 20% del costruito al fine del miglior svolgimento dell'attività.
  - h - Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del Consiglio comunale, di un Piano di Utilizzazione Aziendale presentato ai sensi del punto 7 del presente articolo.
  - i - Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3 della L.R. 38/99 e s.m.i.. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.
  - l - L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri.
  - m - La distanza minima dai confini è fissata pari a 10,00 m.
  - n - Per quanto non esplicitamente normato si rimanda alla L.R. 38/99 e s.m.i..

#### 4 - CRITERI DI EDIFICAZIONE PER LA ZONA E1 AGRICOLA NORMALE

- a - Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui al punto 3 del presente articolo, comma "i". Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.
- b - Il lotto minimo per l'edificazione ad uso abitativo è fissato in 30.000 mq. L'altezza massima in gronda non potrà in ogni caso superare i 6,50 m.
- c - Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 m calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

#### 5 - CRITERI DI EDIFICAZIONE PER LA ZONA E2 AGRICOLA VINCOLATA

- a - Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 100 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui al punto 3 del presente articolo, comma "i". Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.
- b - Il lotto minimo per l'edificazione ad uso abitativo è fissato in 30.000 mq. L'altezza massima in gronda non potrà in ogni caso superare i 4,50 m.

- c - Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 m calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

**6 - CRITERI DI EDIFICAZIONE PER LA ZONA E3 AGRICOLA SPECIALE**

In questa zona è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole esistenti, con esclusione della costruzione di qualsiasi infrastruttura e manufatto anche precario. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

**7 – PIANI DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE**

a - Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

b - Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio comunale previo preventivo parere di un tecnico incaricato. Tale parere riguarda, in particolare:

- la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- la verifica degli aspetti paesistico - ambientali ed idrogeologici;
- la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

c - Il PUA contiene:

- una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

d - Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo.

e - Il PUA è approvato dal Consiglio comunale e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 38/99 e s.m.i., stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;



- asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.
- f - Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma “e” è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

ART. 21 – ZONA F attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tale zona e' destinata alle attrezzature ed impianti di interesse generale.

La zona riguarda aree esterne ovvero interne ai comprensori da sottoporre ad interventi urbanistici preventivi; pertanto per essa il P.R.G si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto negli strumenti esecutivi (P.P.o L.C.).

La zona F e' suddivisa in quattro sottozone: F1, F2, F3, F4.

Ad eventuali fabbricati esistenti all'interno di detta zona e' consentito la manutenzione, la ristrutturazione e l'incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, indipendentemente dalle norme di zona.

SOTTOZONA F<sub>1</sub> – attrezzature sportive

Tale sottozona e' destinata al gioco, allo sport, al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. Nella redazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rc (comprendente impianti coperti e scoperti) 0,30 mq/mq (campo di calcio 0,60 mq/mq);
- Parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq/100 mc;
- H max = m 8,00.

SOTTOZONA F<sub>2</sub> – verde attrezzato ed attrezzature balneari

Detta sottozona e' destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato, utilizzabile da tutta la cittadinanza e dai turisti, e dalle relative attrezzature ( panchine, fontane, aree di giochi, percorsi pedonali, piccole attrezzature sportive, sistemazione area per Pic Nic sul lago ecc.), nonché delle necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestono i caratteri di pubblico interesse.

In detta sottozona devono essere previste aree con attrezzature idonee per i giochi e passatempi, progettate espressamente sia per i piccoli che per le persone anziane.

Nelle sottozone F2 possono essere ammesse esclusivamente eventuali costruzioni rimovibili o semipermanenti prefabbricate, parzialmente o totalmente, e con una superficie utile massima pari a mq 80.

Tali costruzioni devono comunque aver funzioni complementari ed integrative della sottozona F2 (attrezzature per la balneazione, cabine, di ristoro, ricreative, spogliatoi, piccole attrezzature commerciali quali: edicole giornali, souvenir, articoli di balneazione).

L'altezza massima delle costruzioni, in precario non può superare i m 3,50.

Le concessioni temporanee sono subordinate all'assunzione, da parte degli interessati, di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto di impegno a demolire o rimuovere, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, con garanzia fidejussoria per la eventuale demolizione o rimozione dell'Opera, qualora non venga rinnovata l'autorizzazione.

Nel rispetto dell'assetto generale previsto per la zona, e' consentita una attivazione per sub comprensori, per la realizzazione dei quali sarà sufficiente la presentazione di progetti esecutivi ai preposti organi di controllo.

Le costruzioni esistenti all'interno della presente zona possono realizzare ristrutturazione con un aumento di volume una tantum pari al 20% del volume attuale .

#### SOTTOZONA F<sub>3</sub> – attrezzature urbane secondarie

Tale sottozona e' destinata alle attrezzature di uso pubblico e di interesse generale quali isole ecologiche ed attrezzature connesse; pertanto per essa il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto dagli strumenti esecutivi (P.P. o L.C.)

Per la sottozona devono essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici:

- If = 2,00 mc/mq;
- Parcheggi inerenti la costruzione 5 mq/100 mc;
- H max = m10,50;
- Distacchi dai confini e dalle strade secondo quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968;

Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature di impianti da parte di privati, essi dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie ed impegnarsi con opportuna convenzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### SOTTOZONA F<sub>4</sub> – attrezzature turistiche

Tale sottozona e' destinata a servizi turistici e ad attrezzature turistiche di interesse generale.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- attrezzature turistiche;
- attrezzature per la balneazione;
- attrezzature per la nautica;
- circoli nautici, scuola di nautica;
- sistemazione delle aree per il turismo come teatro all'aperto, cinema all'aperto, aree pic-nic.
- aree di sosta per camper.

Per la sottozona valgono i seguenti indici e prescrizioni:

- è consentita la ristrutturazione delle costruzioni esistenti attinenti le destinazioni di zona con un incremento massimo del 20% di superficie;
- devono essere demolite le altre costruzioni precarie non attinenti o trasformate per la destinazione consentita.
- è consentito altresì realizzare opere precarie relative alla nautica e balneazione come spogliatoi, cabine e piccoli moli in legno per attracco di modeste imbarcazioni a vela;
- è consentita la realizzazione di servizi igienici ad uso dei turisti;
- è consentita la realizzazione di strutture per lo svolgimento dei diversi servizi da parte del personale addetto (centro informazione, custode, etc.).

Le opere suddette dovranno essere amovibili in qualsiasi momento su decisioni dell'Amministrazione Comunale e non dovranno superare la superficie di mq 150 con altezza max = m 3,50.

E' consentita altresì la destinazione turistico ricettiva complementare con un If non superiore a 0,3 mc/mq.

ART. 22 - ZONA G direzionale turistica alberghiera

NORME DI CARATTERE GENERALE

Tale zona è destinata alla realizzazione di alberghi ed attrezzature ad essi connesse.  
Si attua mediante Piano di Lottizzazione convenzionata.

SOTTOZONA G<sub>1</sub> – direzionale turistica alberghiera (Pianora)

Tale sottozona è destinata a direzionale turistico alberghiera. Si attua mediante lottizzazione convenzionata ed è consentita una cubatura massima realizzabile pari a mc. 19.750. L'altezza massima consentita come quota di riferimento è pari a ml. 4,50 alla gronda per le coperture a tetto e all'estradosso del solaio di copertura per le coperture in piano.

L'edificazione dovrà essere conforme ai vincoli definiti nel P.d.L. attuativo per quanto riguarda i distacchi dai confini e area di massimo inviluppo, così come per la viabilità carrabile e pedonale, di sosta e dei servizi a rete. In fase di progettazione esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

In sede di realizzazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- i piani di copertura di tutti gli edifici dovranno essere preferibilmente a tetto;
- nel caso di copertura piana è ammessa la formazione di giardini pensili per favorire un migliore inserimento ambientale;
- non vengono conteggiati in cubatura portici, logge, e sottotetti con h. massima all'intradosso di ml. 2,20;
- la pendenza delle falde delle coperture a tetto non dovrà superare il 35%;
- la destinazione d'uso dei sottotetti deve essere a servizio alla attività turistico ricettiva, come depositi, locali tecnici ecc.;
- non vengono conteggiati in cubatura i locali interrati con destinazione di servizio all'attività turistico ricettiva come autorimesse, depositi, locali tecnici, ecc.;
- non vengono conteggiati in cubatura la volumetria delle parti concave di volte e tetti purché l'altezza massima non superi ml. 2,20 rispetto alla quota di gronda che non può essere conteggiata ad una quota inferiore a ml. 2,70;
- le finiture delle pareti esterne dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali in pietra naturale o in mattoni a faccia vista, con preferenza per i materiali a vista locali quali: tufo, peperino, travertino, basaltica, pietra dorata di Manciano.
- i materiali a vista locali dovranno essere utilizzati anche per le sistemazioni esterne come: cigli stradali, pavimentazioni di portici e logge e percorsi pedonali, muretti di recinzione ecc.;
- in sede di progettazione esecutiva dei servizi a rete dovrà essere definita una tavola delle piantumazione in cui dovranno essere progettate le sistemazioni a verde con un minimo di una pianta ogni 100mq di superficie;
- è ammessa la costruzione in aderenza con le zone B1 contermini purché i proprietari delle medesime diano il loro consenso.

SOTTOZONA G<sub>2</sub> – direzionale turistica alberghiera (Pratino)

Tale zona è destinata alla realizzazione di alberghi e residences ed attrezzature ad essi connesse.

Si attua mediante lottizzazione convenzionata:

- $I_t = 0,60$  mc/mq
- $RC = 0,30$  mq/mq
- $H_{max} = m 7,00$
- Distanza dalla Verentana = m 20,00.
- Distanze dai confini = m 7,00

Gli immobili consentiti dalla volumetria dell'intera zona possono essere realizzati esclusivamente nella parte della zona G<sub>2</sub>, compresa tra la nuova Verentana e la strada interna alla zona, prevista dal P.R.G.

Nell'area residua (verso il Lago) potranno essere realizzate esclusivamente attrezzature turistico sportive a servizio della zona.

SOTTOZONA G<sub>3</sub> – direzionale turistica ricettiva

Si attua mediante intervento unitario diretto convenzionato generale, esteso a tutto il comprensorio con la stessa campitura, sulla base dei seguenti parametri ed indici:

- $I_f = 1,50$  mc/mq
- $H_{max} = m 7,50$
- Distanza dai confini e dalle strade = m 5,00.
- Distanze minima tra i fabbricati = m 10,00

I materiali, le tipologie e le coloriture dovranno essere inderogabilmente conformi al contesto urbanistico – architettonico presente.

È fatto obbligo di mantenere le piantumazione esistenti ed, in alternativa, per ogni albero tolto dovranno esserne messi a dimora due (ecotipi locali, non conifere).

Le eventuali recinzioni dovranno essere eseguite con siepi naturali con eventuale rete metallica interposta.

SOTTOZONA G<sub>4</sub> – servizi ricettivi e ricreativi privati

Si attua mediante intervento preventivo, esteso a tutto il comprensorio con la stessa campitura, sulla base dei seguenti parametri ed indici:

- $I_f = 1,50$  mc/mq
- $H_{max} = m 6,50$ .
- Distanza minima dai confini m 5,00 dalla strada Verentana Lungolago m. 7,00.
- Distanza fra i fabbricati m 10,00.

Per gli edifici esistenti soggetti a ristrutturazione è previsto un aumento di cubatura una tantum pari al 20% del volume attuale. Tale aumento non concorre al calcolo della volumetria massima realizzabile sull'intera area.

I materiali, le tipologie e le coloriture dovranno essere inderogabilmente conformi al contesto urbanistico – architettonico presente.

È fatto obbligo di mantenere le piantumazione esistenti ed, in alternativa, per ogni albero tolto dovranno esserne messi a dimora due (ecotipi locali, non conifere).

Le eventuali recinzioni dovranno essere eseguite con siepi naturali con eventuale rete metallica interposta.

SOTTOZONA G<sub>5</sub> – servizi di ristorazione lungolago

Riguarda le strutture di ristorazione esistenti che si trovano all'interno della fascia dei 150 metri dal lago. Per far fronte alle aumentate richieste da parte dei turisti di servizi di ristorazione, è permesso in caso di ristrutturazione un aumento una tantum della cubatura fino ad un massimo del 25% dell'attuale volumetria. Detto possibile aumento di cubatura, viene giustificato dal fatto che i fabbricati interessati e previsti (trattandosi di strutture risalenti agli anni 1950-1960) necessitano tutti prevalentemente di adeguamenti igienico sanitari.

ART. 23 - ZONA H insediamenti turistici

Tale zona è destinata alla realizzazione di complessi ricettivi complementari a carattere turistico sociale.

SOTTOZONA H<sub>1</sub> – insediamenti ricettivi complementari pubblici

Tale sottozona riguarda il camping comunale esistente. Ad eventuali fabbricati esistenti all'interno della presente sottozona e' consentita la manutenzione, la ristrutturazione e l'incremento "una Tantum" del 20% del volume esistente, indipendentemente dalle norme di zona.

Sono consentite altresì quelle opere di carattere tecnico per rendere il complesso completamente funzionale dal punto di vista igienico e sanitario.

Tuttavia dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- l'altezza massima delle costruzioni da non potrà essere superiore a m 3,50;
- la destinazione sarà quella di bungalows tutti uguali in materiali legnosi tipo capanna compresi lo spaccio, la ricezione, il ristoro, i servizi igienici ecc.

E' vietato in ogni caso e per ogni uso utilizzare coperture in plastica, metallo o similari.

Le recinzioni dovranno essere costituite da siepe viva con eventuale rete metallica interposta.

SOTTOZONA H<sub>2</sub> – insediamenti ricettivi complementari

Ad eventuali fabbricati esistenti all'interno della presente sottozona e' consentita la manutenzione, la ristrutturazione e l'incremento "una Tantum" del 10% del volume esistente, indipendentemente dalle norme di zona.

Essa e' obbligata all'intervento urbanistico preventivo, tuttavia dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- le superfici all'interno dei m 150 dal lago saranno destinate ad attrezzature sportive, servizi e parcheggi e balneazione;
- l'altezza massima delle costruzioni in precario da realizzare tra la fascia dei m150 dal lago e m 50 dalla strada Verentana non potrà essere superiore a m 3,00;
- la destinazione sarà quella di bungalows tutti uguali in materiali legnosi tipo capanna compresi lo spaccio, la ricezione, il ristoro, i servizi igienici ecc.

Tutte le costruzioni debbono poter essere rimovibili su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Le strutture precarie dovranno inoltre essere disposte in maniera da non precludere la vista del lago per almeno il 60% a chi transita sulla strada Verentana.

E' vietato in ogni caso e per ogni uso utilizzare coperture in plastica, metallo o similari.

Le recinzioni dovranno essere costituite da siepe viva con eventuale rete metallica interposta.

#### ART. 24 - VERDE PRIVATO

Tali aree sono destinate alla conservazione e realizzazione di verdi privati, in esse è consentito la realizzazione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione con ampliamento dei fabbricati ubicati all'interno di tali aree.

E' consentito altresì la edificabilità con le seguenti prescrizioni:

- If = 0,01 mc/mq;
- H max = m 4,00.
- Obbligo di piantumazioni di alto fusto attorno alla nuova eventuale costruzione.
- E' fatto obbligo di mantenere le piantumazioni esistenti.
- Le eventuali recinzioni fra i fabbricati dovranno essere eseguite con siepi naturali con eventualmente interposta rete metallica.
- La distanza dalle strade dovrà essere di almeno m 10,00 e dai confini m 6,00.
- Eventuali distanze da altri fabbricati dovranno superare i m 14,00.

#### - PARCO PRIVATO

Questa sottozona è destinata alla conservazione della attuale consistenza dei luoghi, degli edifici e del rispetto delle visuali lacuali. E' tassativa pertanto la conservazione dello stato generale dei luoghi, dei sistemi vegetazionali di valenza paesistica, della attuale consistenza edilizia e delle destinazioni d'uso degli edifici (riferita alla data di adozione del PRG), con possibilità di restauro di questi, che non alteri la distribuzione interna ed aspetto esteriore; sono ammessi interventi volti alla modifica dello stato dei luoghi solo per necessità legate alla coltivazione dei fondi. Sono escluse nuove costruzioni.

#### ART. 25 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- le strade e le piazze;
- i nodi stradali;
- i parcheggi pubblici;

L'indicazione grafica delle strade e piazze, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

#### ART. 26 – SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO IN ZONE RESIDENZIALI O DESTINATI AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici o delle attrezzature come opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati marginalmente alla sede viaria, agli edifici o alle attrezzature e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione dei casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

#### ART. 27 – AREE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti all'interno delle seguenti zone.

Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre, soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- a - *Aree vincolate di rispetto alla viabilità principale.* Le aree sottoposte a tale vincolo sono inedificabili ai sensi del D.I. n°1444 del 1/4/1968, di cui all'art. 19 della Legge 6/8/1967 n° 765;
- b - *Vincolo cimiteriale.* Le aree a vincolo cimiteriale sono inedificabili; esse sono destinate alle attrezzature cimiteriali, alle relative aree di rispetto; in esse sono consentite soltanto piccole costruzioni semipermanenti per la vendita dei fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
- c - *Vincolo di rispetto al depuratore.* Le aree soggette a questo vincolo sono inedificabili e' consentito soltanto la realizzazione di opere relative al depuratore;
- d - *Aree vincolate di rispetto degli elettrodotti ed acquedotti.*  
Le distanze minime delle costruzioni devono essere le seguenti:
  - per gli elettrodotti di alta tensione: m. 15,00 dall'asse;
  - per gli acquedotti: m 2,50 dall'asse.
- e - *Aree vincolate di rispetto ai corsi d'acqua.* Dette aree relative ai corsi d'acqua indicati dal P.T.P. sono inedificabili per una profondità minima di m 150 dalle linee di massima piena; sono consentite soltanto opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente ed alla sistemazione idrogeologica dei terreni; per i fabbricati esistenti in tali aree, e' consentita la ristrutturazione e l'ampliamento dal lato opposto al corso d'acqua nella misura massima del 20% una tantum.
- f - *Vincolo idrogeologico.* Qualunque tipo di trasformazione del territorio soggetto al presente vincolo necessita del parere preventivo dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;
- g - *Aree di interesse Archeologico e naturalistico.* Per qualunque tipo di trasformazione del territorio, relativa alle aree vincolate l'eventuale permesso di costruire o autorizzazione Comunale e' subordinata al preventivo parere delle Soprintendenze competenti ;
- h - *Fascia di tutela assoluta del sistema costiero.* Per una fascia di m 20 dalla linea di costa al di fuori della zona urbana, e' vietata qualsiasi modificazione allo stato ed alla destinazione dei luoghi.

Nelle aree vincolate di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e' vietato procedere a qualsiasi nuova costruzione; e' consentita l'utilizzazione agricola.

I fabbricati sono vincolati alla conservazione dei volumi esistenti ; sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree sottoposte a vincolo non-edificandi sono computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità (territoriale o fondiario) della relativa zona di P.R.G. su cui insistono.

#### ART. 28 – AREE DEMANIALI O PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI

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

- a - 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 imputante alla titolarità dei suddetti enti;
- b - le terre possedute dai Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque soggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c - le terre possedute a qualunque titolo da Università ed associazioni agricole comunque nominate;

- d - le terre pervenute dagli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 10/06/1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e - le terre pervenute dagli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazioni od estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f - le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi imposti dallo strumento urbanistico, per l'edificazione, anche dove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo, essendo tali aree interessate dalle indicazioni contenute nella Legge 1766/27.

Gli strumenti urbanistici esecutivi delle proposte contenute nei P.R.G. che interessano dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, devono essere interessati dalla verifica V.I.A.

#### ART. 29 – VERDE PUBBLICO

Detta zona e' destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato utilizzabile da tutta la cittadinanza e dai turisti, e delle relative attrezzature (panchine, fontane, aree di giochi, percorsi pedonali piccole attrezzature sportive ecc.) nonché delle necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestono il carattere di pubblico interesse.

In detta zona devono essere previste aree con attrezzature idonee per i giochi e passatempi, progettate espressamente sia per i piccoli che per le persone anziane.

Nelle zone a verde pubblico che sono espropriate o cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione, possono essere ammesse, su aree date dal Comune in concessione temporanea, esclusivamente eventuali costruzioni rimovibili prefabbricate, ad un solo piano, e con una superficie utile massima pari a mq 50.

Tali costruzioni devono comunque avere funzioni complementari ed integrative della zona (come ad esempio edicola giornali, chiosco bar, spogliatoi, ecc.).

Le costruzioni di cui sopra possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, assegnate dal Comune. La durata temporale di tali concessioni è pari a cinque anni, così da essere uniformata alla durata temporale del Nulla Osta paesaggistico.

L'altezza massima delle costruzioni, in precario, non può superare i m 3,20.

La eventuale concessione temporanea è comunque subordinata alla stipula degli atti di impegno a demolire a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale con garanzia fidejussoria per la eventuale demolizione e rimozione dell'opera qualora non venga rinnovata l'autorizzazione.

Nelle zone di verde pubblico ricomprese nel perimetro urbano confinante con la zona A<sub>1</sub> e con la riva del lago, rispettivamente di mq 1.160, mq 4.000 e mq 3.200 è vietata la realizzazione di nuove costruzioni; sono ammesse costruzioni con le destinazioni d'uso di servizi pubblici a servizio della zona e privati di uso pubblico in precari e come bar, chioschi, ecc.