

Comune di Vejano
Provincia di Viterbo
Regione Lazio

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

L. 1150/'42 "Legge urbanistica" e succ. integr.
L.R. 38/99 "Norme sul governo del territorio"

Tecnico incaricato:
Arch. Vittorio Minio Paluello

Oggetto : **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
Conferenza di Copianificazione 09/09/2019 (L.R. 38/99, art.33 co.5)
Versione finale del PUCG modificata/integrata (L.R. 38/99, art.33 co.8)

Elaborato :
02

Adozione del :
D.C.C. n.26 del 20/09/2010

Il Sindaco :
Teresa Pasquali

Il Responsabile Tecnico comunale :
Arch. Pierpaolo Frontoni

Data :
Settembre 2019

Comune di Vejano (Vt)

P.U.C.G.

Piano Urbanistico Comunale Generale

L. 1150/42 “Legge Urbanistica”

L.R. 38/99 “Norme sul Governo del Territorio”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TECNICO INCARICATO:

arch. Vittorio Minio Paluello

Sommario:

TITOLO I -	CARATTERI DEL PUCG	4
CAPO 1°	CARATTERI ED OBIETTIVI.....	4
Art. 1.	Oggetto.....	4
Art. 2.	Applicazione e contenuti prescrittivi.....	4
CAPO 2°	ELABORATI COSTITUTIVI E CARATTERI DEGLI ELABORATI	5
Art. 3.	Elaborati costitutivi	5
Art. 4.	Efficacia e modalità di consultazione degli elaborati	6
TITOLO II -	STRUTTURA GENERALE DEL PUCG	9
CAPO 1°	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	9
Art. 5.	Componenti Primarie.....	9
Art. 6.	Suddivisione del territorio in zone omogenee	9
CAPO 2°	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	10
Art. 7.	Grandezze urbanistiche ed edilizie	10
Art. 8.	Indici urbanistici.....	12
Art. 9.	Categorie di intervento	13
Art. 10.	Classificazione delle destinazioni d'uso	15
Art. 11.	Standard Urbansitici	16
TITOLO III -	PROGETTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	17
CAPO 1°	ZONA A - AREE EDIFICATE E LIMITROFE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO	17
Art. 12.	Articolazione delle sottozone	17
Art. 13.	Sottozona A1 - insediamento storico urbano	19
Art. 14.	Sottozona A2 - riqualificazione e ristrutturazione urbanistica.....	20
CAPO 2°	ZONA B - AREE EDIFICATE E LIMITROFE	22
Art. 15.	Norme generali	22
Art. 16.	Sottozona B1 – edificate sature	23
Art. 17.	Sottozona B2 – di completamento dell’edificato di tipo lineare.....	23
Art. 18.	Sottozona B3 - Di completamento dell’edificato di tipo areale.....	24
Art. 19.	Sottozona B4 - PEEP	24
CAPO 3°	ZONA C - AREE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	26
Art. 20.	Norme generali	26
Art. 21.	Sottozona C1 - di nuova realizzazione	27
Art. 22.	Sottozona C2 - di nuova realizzazione	28
Art. 23.	Sottozona C3 - di nuova realizzazione	28
Art. 24.	Ambiti di pianificazione attuativa integrata.....	29
CAPO 4°	ZONA D – AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	31
Art. 25.	Norme generali	31
Art. 26.	STRALCIATO	32
Art. 27.	Sottozona D2 – Produttiva Artigianale.....	32
CAPO 5°	ZONA S – AREE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO A NORMATIVA SPECIFICA	34
Art. 28.	Norme generali	34
Art. 29.	Sottozona S.1, realizzazione residenziale e servizi pubblici	34
Art. 30.	Sottozona S.2, realizzazione residenziale e servizi pubblici	35
Art. 31.	Sottozona S.3, realizzazione residenziale e servizi pubblici	35
Art. 32.	Sottozona S.4, realizzazione residenziale e servizi pubblici	35
CAPO 6°	ZONA T - AREE DI SVILUPPO DI COMPLESSI DI TIPO TURISTICO - URBANE.....	37
Art. 33.	Norme generali	37
Art. 34.	Sottozona T1 – P.P. “Le Pantane”.....	38
Art. 35.	Sottozona T2 – Turistico-Residenziale	38
TITOLO IV -	PROGETTO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO	40
CAPO 1°	ZONA E - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA	40
Art. 36.	Norme generali	40
Art. 37.	Sottozona E.1, aree agricole a produzione tipica o specializzata	43
Art. 38.	Sottozona E.2, aree agricole di tutela del sistema insediativo Storico-Urbano	44
Art. 39.	Sottozona E.3, aree agricole di valorizzazione del sistema ambientale	45

CAPO 2°	STRALCIATO.....	46
Art. 40.	STRALCIATO	46
Art. 41.	STRALCIATO	46
TITOLO V -	PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE.....	47
CAPO 1°	SISTEMA DEL VERDE	47
Art. 42.	Individuazione e classificazione delle componenti del sistema del verde	47
Art. 43.	Sottozona F1 - verde privato	47
Art. 44.	Sottozona F2 - verde pubblico attrezzato	48
Art. 45.	Sottozona F3 - aree attrezzata per le attività spotive	49
CAPO 2°	SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO.....	50
Art. 46.	Individuazione e classificazione delle componenti del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.	50
Art. 47.	Sottozona F4 - aree per l'istruzione esistenti.....	51
Art. 48.	Sottozona F5 – aree attrezzate per i servizi di interesse comune.....	51
Art. 49.	Sottozona F6 – parcheggi pubblici.....	52
Art. 50.	Sottozona F7 – servizi privati.....	52
Art. 51.	Disciplina specifica del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.....	54
Art. 52.	Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.....	54
CAPO 3°	SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	55
Art. 53.	Individuazione e classificazione delle infrastrutture del sistema della mobilità	55
Art. 54.	Fasce di rispetto e vincoli derivanti da disposizioni nazionali relativi alle componenti del sistema della mobilità	55
Art. 55.	Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema della mobilità	56
TITOLO VI -	MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	59
CAPO 1°	ATTI TECNICO-AMMINISTRATIVI	59
Art. 56.	Provvedimenti abilitativi	59
Art. 57.	Strumenti urbanistici esecutivi	59
CAPO 2°	ATTUAZIONE DIRETTA.....	60
Art. 58.	Attuazione diretta semplice.	60
Art. 59.	Attuazione diretta condizionata	60
CAPO 3°	ATTUAZIONE INDIRETTA	61
Art. 60.	Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie	61
Art. 61.	Modalità attuative ad attuazione indiretta.....	61
CAPO 4°	APPLICAZIONE ED INTEGRAZIONE DI DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI ...	63
Art. 62.	Aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica LR 21/09	63
Art. 63.	Coefficiente di conversione volumetrica	63
Art. 64.	Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche	63
Art. 65.	Deroghe alle prescrizioni del presente PUCG	64
Art. 66.	Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie	64
Art. 67.	Misure di salvaguardia parere Art.89 DPR n.380/2001	64
Art. 68.	Misure di salvaguardia parere Usi Civici	67

TITOLO I - CARATTERI DEL PUCG

Capo 1° Caratteri ed obiettivi

Art. 1. Oggetto

1. Il presente articolato costituisce le Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA) del Piano Urbanistico Comunale Generale (di seguito PUCG) del Comune di Vejano.
2. Le presenti NTA, insieme gli elaborati di cui al successivo art.3, hanno per oggetto la regolazione della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio e degli immobili che lo compongono, estesa all'intero territorio comunale.

Art. 2. Applicazione e contenuti prescrittivi

1. Il PUCG ha validità a tempo indeterminato, può essere sottoposto a varianti secondo le forme previste dalla legge e i modi di cui al successivo Titolo VI delle presenti NTA.
 2. Il PUCG regola le trasformazioni di cui all' Art. 1 dettando prescrizioni progettuali e procedimenti, che nel loro insieme costituiscono la disciplina di piano e che riguardano:
 - caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
 - caratteristiche funzionali (destinazione e modalità d'uso) dell'elemento trasformato;
 - requisiti del territorio per l'assorbimento degli effetti urbanistici, ambientali, paesaggistici, delle trasformazioni sul contesto territoriale;
 - soddisfacimento degli standard urbanistici;
 - modalità attuative.
 3. La disciplina di PUCG è esplicitata dagli elaborati grafici, dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dal repertorio delle schede (v. successivo art.3), ed è riferita a:
 - ambiti geografici del territorio urbanizzato e non urbanizzato: suddivisione in zone omogenee ed ambiti di attuazione;
 - componenti sistemiche, estese a tutto il territorio comunale: sistema della mobilità, sistema del verde, sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.
-

Capo 2° Elaborati costitutivi e caratteri degli elaborati

Art. 3. Elaborati costitutivi

1. Il PUCG del Comune di Vejano è costituito dai seguenti elaborati:

01 RELAZIONE TECNICA

02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A ELABORATI DI ANALISI:

A-01 Inquadramento funzionale

A-02 Assetto del Territorio – Morfologia Proprietà

A-03 PTP n.3 Estratto Tav E3

A-04 PTPR Estratto Tav A14 foglio 355

A-05 PTPR Estratto Tav B14 foglio 355

A-06 Zone a Protezione Speciale – Siti di Interesse Comunitario

A-07 Carta dell'Uso del Suolo

A-08 Elementi di interesse ambientale

A-09 Elementi di interesse storico processo insediativo

A-10 Pianificazione Vigente Comunale

A-11 Zone omogenee – Cento Urbano

A-12 Servizi pubblici esistenti

A-13 PTPG – Estratti Tavole (allegati all'elab. 01 Relazione Tecnica)

P ELABORATI DI PROGETTO GENERALI:

P-01 Zonizzazione – Planimetria generale scala 1:10.000

P-02 Zonizzazione – Centro Urbano scala 1:2.000

Sc ELABORATI DI PROGETTO NORMATIVI DI DETTAGLIO:

Sc-01 Ambito 1 scala 1:1.000

Sc-02 Ambito 2 scala 1:1.000

Sc-03 Ambito 3 scala 1:1.000

Sc-04	Ambito 4	scala 1:1.000
Sc-06	Sottozona S.1	scala 1:1.000
Sc-07	Sottozona S.2	scala 1:1.000
Sc-08	Sottozona S.3	scala 1:1.000
Sc-09	Sottozona S.4	scala 1:1.000

G RELAZIONE GEOLOGICA:

G-01	Carta geomorfologica
G-02	Carta geolitologica
G-03	Carta idrogeologica
G-04	Carta del vincolo idrogeologico
G-05	Carta del rischio idrogeologico

V RELAZIONE AGRO-PEDOLOGICA:**STUDIO AGROPEDOLOGICO****INDAGINE VEGETAZIONALE – Relazione Tecnica**

Tav-01	Carta agropedologica
Tav-02	Carta classificazione delle zone agricole
Tav-03	Carta usi civici
Tav-04	Allegato fotografico - <u>Zona “A”</u>
Tav-04	Allegato fotografico - <u>Zona “B”</u>
Tav-04	Allegato fotografico - <u>Zona “C”</u>
Tav-04	Allegato fotografico - <u>Zona “D”</u>
Tav-05	Classificazione spaziale struttura verticale
Tav-06	Carta agropedologica

Art. 4. Efficacia e modalità di consultazione degli elaborati

1. Hanno valore prescrittivo e normativo i seguenti elaborati:

02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P ELABORATI DI PROGETTO GENERALI

Entrambi gli elaborati P-01 e P-02

Sc ELABORATI DI PROGETTO NORMATIVI DI DETTAGLIO

Tutte le schede attuative grafiche e normative da Sc-01 a SC-9

V RELAZIONE AGRO-PEDOLOGICA:

V-01 Classificazione zone agricole

2. Hanno valore descrittivo e valutativo ai fini della comprensione del progetto gli elaborati di analisi e le altre elaborazioni costitutive del Piano.
3. Le presenti NTA contengono le prescrizioni normative per il Territorio Urbanizzato nel Titolo III, per il Territorio non Urbanizzato nel Titolo IV e per le Componenti Sistemiche al Titolo V.
4. La precisione degli elaborati grafici “P – Elaborati di progetto di indirizzo”, ai fini della successiva attuazione, va valutata in relazione alla scala degli elaborati stessi, considerando una tolleranza di 0,5 mm nelle scale di rappresentazione, salvo il caso in cui il segno grafico delimitativo di una zonizzazione sia riferibile univocamente ad un dato cartografico riconoscibile rappresentante un elemento fisicamente presente sul territorio.
5. Le schede attuative dal n. Sc-01 al n. Sc-04 fanno riferimento agli “*Ambiti di pianificazione attuativa integrata*” ad attuazione indiretta; tali ambiti sono individuati nell’elaborato P-02 da perimetri tratteggiati e da un numero d’ordine (da n. 1 a 4); tali schede consistono in un elaborato grafico contenente una indicazione di massima dell’assetto urbanistico attuativo e da elementi normativi che specificano i dati relativi di ogni ambito e i riferimenti normativi complementari, rispetto a quanto indicato art. 24 delle presenti NTA.
6. Le schede attuative dal n. Sc-06 al n. Sc-09 fanno riferimento alla zona urbanistica “*S – aree di completamento e recupero a normativa specifica*” ad attuazione diretta; tali sottozone sono riconoscibili nell’elaborato P-02 da una sigla e da un numero d’ordine (S.1, S.2, S.3 e S.4); tali schede consistono in un elaborato grafico contenente una indicazione di massima dell’assetto urbanistico attuativo prescritto ai fini del rilascio dei titoli abilitativi e da una tabella normativa in cui sono specificati i dati relativi ad ogni sottozona, i cui riferimenti normativi si trovano nelle presenti NTA al Capo 5°.
7. I dati numerici forniti dal PUCG nelle tabelle (v. allegati Relazione Tecnica) in ordine alle superfici sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati; in sede di piano urbanistico

esecutivo ed in sede di progetto edilizio si dovranno precisare questi dati, documentando la consistenza dei terreni con l'ausilio dei riferimenti catastali.

8. Per l'edificato esistente si dovrà fare riferimento alle aerofotogrammetrie di base del presente PUCG o alla consistenza catastale alla data dell'adozione del Piano, nonché ai rilievi prodotti in occasione della redazione di progetti edilizi e piani urbanistici risultanti agli atti.

TITOLO II - STRUTTURA GENERALE DEL PUCG

Capo 1° Classificazione del territorio comunale

Art. 5. Componenti Primarie

1. Ai fini del conseguimento degli obiettivi di Piano e della applicazione della disciplina urbanistica il territorio comunale è articolato in “Territorio urbanizzato”, “Territorio non urbanizzato” e “Componenti Sistemiche”.
2. Il Territorio urbanizzato comprende: le parti di territorio attualmente urbanizzate, le parti solo parzialmente investite da processi di trasformazione insediativa che il PUCG prevede di completare, le aree di nuova espansione urbana ed alcune aree esistenti o da destinare a verde di tipo urbano; è disgiunto dal territorio non urbanizzato di cui al comma 3.
3. Il Territorio non urbanizzato comprende quelle parti del territorio ad uso prevalentemente agro-silvo-pastorale ed elementi insediativi puntuali con funzioni relative a turismo e residenza in ambito rurale e ai servizi, è disgiunto dal territorio urbanizzato di cui al comma 2.
4. Le Componenti Sistemiche, presenti nel territorio urbanizzato e non urbanizzato di cui ai commi 2 e 3, ai quali si sovrappongono, sono distinte in:
 - Sistema del verde;
 - Sistema dei servizi e delle attrezzature;
 - Sistema della mobilità.

Art. 6. Suddivisione del territorio in zone omogenee

1. Nell’articolazione delle Componenti Primarie il Piano determina le zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/’68; ai fini della disciplina di attuazione dette zone omogenee sono suddivise in sottozone.
2. Il Territorio urbanizzato si suddivide in zone omogenee ai sensi dell’art.2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Dette zone omogenee sono (v. elab. P-02):

Zona A: aree edificate e limitrofe di interesse storico e paesaggistico;

Zona B: aree prevalentemente edificate di completamento e limitrofe;

Zona C: aree per la realizzazione di nuovi complessi insediativi, a prevalente destinazione residenziale;

Zona D: aree a prevalente destinazione produttiva;

Zona S: parte delle zone omogenee B ex DM 1444/68 con specifica disciplina attuativa, a destinazione prevalentemente residenziale.

Zona T: aree di sviluppo di complessi di tipo turistico assimilabili a zone C/F ex DM 1444/68.

3. Il Territorio non urbanizzato è suddiviso in zone omogenee ai sensi dell'art.2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Dette zone omogenee sono (v. elab. P-01):

Zona E: aree a destinazione agricola;

4. Le Componenti Sistemiche si suddividono in Sistema del verde, Sistema delle attrezzature di interesse collettivo e il Sistema della viabilità; le zone omogenee ai sensi dell'art.2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 riguardanti tali strutture di sistemi sono (v. elab. P-01 e P-02):

Zona F: aree per attrezzature, impianti di interesse generale e servizi.

Capo 2° Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 7. Grandezze urbanistiche ed edilizie

1. Le grandezze urbanistiche ed edilizie previste dal PUCG sono esplicitate come segue:

(Dc) - Distanza degli edifici dai confini: rappresenta la distanza in metri (m) della costruzione dal confine della proprietà; essa è misurata nel punto di massima sporgenza della parete dell'edificio. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza si misura nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione. I balconi, porticati o altre sporgenze orizzontali di misura superiore di 2,00 m rispetto al filo della facciata devono essere considerate come pareti ai fini delle norme sulle distanze.

(De) - Distanza fuori terra tra edifici: rappresenta la distanza minima in metri tra il filo esterno di pareti, logge, balconi, etc. o parti di esse, di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza e le pareti di un edificio prospiciente. I balconi, porticati o altre sporgenze orizzontali di misura superiore di 2,00 m rispetto al filo della facciata devono essere considerate come pareti ai fini delle norme sulle distanze.

(Ds) - Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la distanza in metri della costruzione - misurata nel punto di massima sporgenza della parete della costruzione stessa, dal ciglio della sede stradale pubblica comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale. I balconi, porticati o altre sporgenze orizzontali di misura superiore di 2,00 m rispetto al filo della facciata devono essere considerate come pareti ai fini delle norme sulle distanze.

(Hm) - Altezza massima degli edifici: misura in metri la differenza, in ogni punto, tra la quota della sistemazione esterna di progetto (morfologia del suolo circostante l'intervento a trasformazione ultimata) e la quota della linea di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata per le coperture piane, per le coperture a tetto a falde la quota di gronda. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35% l'altezza dell'edificio va misurata alla linea di colmo. Qualora il parapetto di una copertura piana superi la misura di 0,7 m dall'estradosso del solaio l'altezza dell'edificio va misurata alla cimasa del parapetto. La misura dell'altezza del fabbricato non tiene conto delle maggiori altezze corrispondenti a vani scala, ascensori, canne fumarie, altri volumi tecnici sempre che questi ultimi non superino l'altezza di m 2,40 dall'estradosso del solaio di copertura o del tetto.

(LM) - Lotto minimo: misura in mq la superficie minima del lotto fondiario per l'applicazione dell'indice di utilizzazione edilizia. In alcuni casi particolari, esplicitamente individuati nelle NTA, al lotto minimo può non essere associato un indice, ma una quantità determinata di Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile, espressa in mq.

(Sc) - Superficie coperta: misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi, parti porticate e aggettanti, logge, pensiline, balconi aperti superiori a 2 m di profondità, locali interrati e/o seminterrati.

(St) - Superficie territoriale: misura in mq. la superficie di un'area la cui trasformazione si attui tramite strumento urbanistico esecutivo. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(Sf) - Superficie fondiaria: misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio diretto. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione; non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dalle prescrizioni di PUCG.

(Sul) - Superficie utile lorda: misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, compreso i sottotetti con altezza utile superiore a ml.2,20, qualunque sia la destinazione d'uso; è compresa nella Sul la proiezione orizzontale di muri per la parte sottostante la linea di gronda. Rimane tuttavia esclusa la superficie lorda, compresa entro il perimetro esterno della muratura, di:

- vani corsa degli ascensori;
- vani scala, locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda;
- spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 25% della Sc;
- locali interrati purché di altezza non superiore a ml.2,40 ed a condizione che siano destinati a locali asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti (ripostigli, cantine e simili, magazzini, autorimesse, impianti tecnici);
- locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a ml.2,20 che siano destinati a locali (ripostigli, cantine e simili, magazzini, impianti tecnici) asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti.

(SI) - Superficie impermeabilizzata: corrisponde alle porzioni di suolo comunque interessate da costruzioni fuori o entro terra e da pavimentazioni sia carrabili che pedonabili, ad esclusioni delle pavimentazioni permeabili, quali ghiaia, misto di cava compattato o pavimentazione meccanica montata a secco su letto di inerte permeabile; non può essere superiore al rapporto massimo prescritto dal PUCG.

(V) - Volume: misura in mc. il prodotto tra la superficie utile lorda (Sul) dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano (H piano). In caso di superficie inclinata si considera l'altezza media. Nella valutazione del volume realizzabile, vanno computati i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione.

Art. 8. Indici urbanistici

1. Le grandezze urbanistiche ed edilizie previste dal PUCG sono esplicitate come segue:

(If) - Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto tra il volume massimo realizzabile (V) e la superficie fondiaria (Sf).

$If = V(mc.) / Sf (mq.)$ e si esprime in mc/mq.

(It) - Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto tra il volume massimo realizzabile (V) e la superficie territoriale di zona (St).

$It = V(mc.)/St (mq.)$ e si esprime in mc/mq.

(Rc) - Rapporto di copertura: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Sul della costruzione stessa.

(Uet) - Indice di utilizzazione edilizia territoriale: rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq.

(Uef) - Indice di utilizzazione edilizia fondiario: rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq.

(CI) - Coefficiente di impermeabilizzazione: esprime in percentuale la massima superficie impermeabilizzabile, SI.

Art. 9. Categorie di intervento

1. Le categorie d'intervento consentite dal PUCG, in ottemperanza al DPR 380/01, sono esplicitate come segue:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria" - **MO** -, 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;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria" - **MS** -, 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo" - **R** -, 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. 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;

- d) "interventi di ristrutturazione edilizia" - **RE** -, 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 anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) "interventi di nuova costruzione" - **NE** -, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- NE1** - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, anche tramite demolizione e ricostruzione;
- NE2** - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- NE3** - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- NE4** - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e la cui permanenza nel sito di progetto sia inferiore a 1 anno;
- NE5** - 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;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica" - **RU** -, 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. 10. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono articolate in sei funzioni:

Abitative: r – immobili destinati alla residenza;

Commerciali: c1 - piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250mq); **c2** - medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500mq); le strutture di vendita si intendono al dettaglio comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;

Servizi: s1 - pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness, case di riposo); **s2** - direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); **s3** - sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista; **s4** - sedi di pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; **s5** - sedi e attrezzature universitarie; **s6** - attrezzature culturali e religiose; **s7** - attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);

Turistico-ricettive: t1 - strutture ricettive alberghiere, **t2** – residenziale turistica, **t3** - strutture ricettive all'aria aperta;

Produttive: p1 - artigianato produttivo, **p2** - industria, **p3** - commercio all'ingrosso, **p4** - depositi e magazzini;

Agricole: a1 - abitazioni agricole, **a2** - attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, **a3** - impianti produttivi agro-alimentari.

Art. 11. Standard Urbansitici

1. In sede di definizione dei piani urbanistici operativi comunali o di qualsiasi strumento attuativo devono essere reperiti gli standard urbanistici minimi, secondo la quantificazione maggiore fra quelle di cui ai successivi commi e quelle contenute nelle specifiche di zona/sottozona e qualora non espressamente definito dalle presenti norme, nella misura minima determinata dalla legislazione vigente.

2. Per ogni abitante insediato, ovvero ogni 31,25 mq di SUL abitativa, la quantità minima di standard urbanistici da individuare è di 18 mq, così suddivisa:

- a) - 4,50 mq per l'istruzione;
- b) - 2,00 mq aree per attrezzature di interesse comune;
- c) - 9,00 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco;
- d) - 2,50 mq di aree per parcheggi.

in sede di formazione dello strumento attuativo il Consiglio Comunale può statuire una diversa suddivisione di cui alle lettere a), b), c) e d) per motivate esigenze in ordine alle necessità di pubbliche attrezzature.

3. Per gli insediamenti a carattere produttivo la quantità minima di standard urbanistici da individuare è pari al 10 % della superficie territoriale di cui almeno il 75% a parcheggi;

4. Per ogni 100 mq di SUL di carattere commerciale, direzionale o a servizi privati la quantità minima di standard urbanistici da individuare è di 80 mq di cui almeno 60 mq per aree a parcheggio pubblico.

TITOLO III - PROGETTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Capo 1° Zona A - Aree edificate e limitrofe di interesse storico e paesaggistico

Art. 12. Articolazione delle sottozone

1. La zona omogenea A si compone di due sottozone: la A1 e la A2 (v. elab. P-02); ricomprende le aree edificate e limitrofe di interesse storico e paesaggistico.

2. La Pianificazione Attuativa in Zona A segue le indicazioni generali dettate dal presente comma; per le specifiche delle sottozone si rimanda ai successivi artt. 12 e 13. Il rilascio di permesso di costruire è subordinato al rispetto delle condizioni dettate dal P.R.C.S. o altri strumenti attuativi operanti ove presenti; i piani attuativi devono prevedere l'utilizzazione delle aree libere, ovvero occupate da manufatti privi di valore storico e ambientale e devono essere redatti sulla base di un rilievo dello stato di fatto con la individuazione delle stratificazioni storiche e delle alterazione delle strutture originarie e di tutti gli elementi paesaggistici, comprese le alberature esistenti; devono contenere un progetto specifico per la sistemazione degli spazi urbani che contenga:

- 1) la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
- 2) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- 3) l'ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- 4) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate;
- 5) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- 6) le prescrizioni relative agli eventuali impianti di metanizzazione ed agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, i quali devono essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sulle facciate prospettanti su spazi pubblici;

7) la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che devono essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;

8) l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 1 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;

9) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici;

10) la definizione geometrica delle bucatore, degli infissi e degli scuri.

3. La definizione degli interventi, in sede di nuova pianificazione attuativa, dovrà attenersi alle seguenti indicazioni prescrittive:

- le coperture a tetto saranno realizzate con pendenze inferiori al 35% con manto in coppo ed embrice di colori analoghi a quelle tradizionali: almeno 30% devono provenire da materiale di recupero;
- divieto di utilizzo di infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore;
- divieto di utilizzare materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne;
- per le finiture delle facciate è prescritto l'uso dei seguenti materiali: muratura di pietra locale, intonaco tradizionale, soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte secondo le indicazioni di pianificazione attuativa;
- il progetto deve illustrare in maniera dettagliata lo stato di fatto prima dell'intervento proposto e documentandolo con apposita illustrazione fotografica; nel caso di intervento su pareti esterne, devono essere messe in evidenza gli elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore, ecc., con lo scopo del recupero e la conservazione riferito agli elementi architettonici, plastici e figurativi originari ed a tutti gli elementi che pur introdotti in epoche successive - o superstiti di fasi precedenti - costituiscono testimonianze significative dell'organismo edilizio;
- le sistemazioni esterne devono rispettare l'aspetto attuale dei luoghi salvo la rimozione di superfetazioni e strutture incomplete prive di valore storico e salvo variazioni contenute in un dislivello inferiore ad un metro dall'attuale piano di campagna; devono prevedere: pendenza delle scarpate $i < 65\%$; per pendenza del terreno esistente superiori

al 65% le nuove sistemazioni non devono prevedere dislivelli maggiori di ml 1,75 trattati con muratura di pietrame a secco, o rivestita, devono essere mantenuti i terrazzamenti; le murature a secco di contenimento esistenti vanno ripristinate in caso di cedimento o manomissione;

- salvo variazioni dipendenti da casi particolari, che potranno essere indicate nei piani particolareggiati di esecuzione, vige la norma della conservazione dei volumi esistenti ad esclusione delle superfetazioni legittime, di cui si potrà prevedere la compensazione in sede attuativa.

4. Non possono essere eseguite singole opere di trasformazione prima dell'approvazione del piano attuativo del comparto cui l'intervento afferisce tranne che in singoli casi di comprovata indifferibilità ed urgenza, dettati da motivi di pubblica incolumità; è invece realizzabile, in assenza di pianificazione attuativa, quanto indicato ai successivi art. 12 e 13 in ordine agli interventi diretti ammessi.

Art. 13. Sottozona A1 - insediamento storico urbano

1. Comprende tutta la Zona A di cui all'art. 11 salvo quelle incluse nelle sottozone con A2.
 2. La zona si attua per intervento indiretto salvo le successive specifiche; sono fatte salve le norme di cui alla pianificazione attuativa vigente; la nuova pianificazione attuativa deve prendere in considerazione l'intera sottozona A1, ovvero tutta la porzione della sottozona A1 non assoggettata a pianificazione attuativa precedentemente vigente.
 3. Interventi ammessi per intervento diretto:
 - tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente (MO, MS, R, RE);
 - tutti quelli previsti per l'urbanizzazione primaria (NE2, NE3);
 - è consentito il cambio di destinazione d'uso;
 4. Interventi ammessi attraverso pianificazione attuativa indiretta:
 - edificazione volumi fuori terra (NE1)
 - RU.
 5. Parametri urbanistici:
 - le opere di ristrutturazione possono comportare un aumento del 8% della SUL nel rispetto degli allineamenti (interpiano) e delle volumetrie contermini;
-

6. Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Abitative;
- Commerciali: **c1** , esclusivamente al piano terra per un massimo del 30% della SUL complessiva dell'immobile;
- Servizi;
- Turistico-ricettive: **t1**;
- Produttive: **p1**.

7. Prescrizioni Particolari:

- i piani attuativi devono definire quegli interventi volti a conservare l'organismo urbanistico-edilizio e ad assicurarne un adeguato livello di funzionalità nel rispetto delle tipologie edilizie, degli elementi strutturali e formali, nonché degli aspetti architettonici e storici.
- in caso di evidente e documentata perdita di volumetria una volta esistente, in un lotto intercluso nell'edificato storico consolidato, questa può essere riproposta anche senza piano attuativo di comparto, fermo restando gli ulteriori obblighi previsti dal P.R.C.S.

Art. 14. Sottozona A2 - riqualificazione e ristrutturazione urbanistica

1. La sottozona omogenea A2 è costituita da due aree, A2.1, A2.2, comprendenti un complesso di immobili precedentemente di natura produttiva o a servizi; è consentita la diretta attuazione di ogni singola area, costituente comparto, come definiti negli elaborati grafici, anche per iniziativa privata, in maniera autonoma dalla pianificazione attuativa della rimanente parte del Centro Storico.
2. La zona si attua per intervento indiretto salvo le successive specifiche.
3. Interventi ammessi per intervento diretto:
 - tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente (MO, MS, R, RE) esclusi i cambi di destinazione d'uso;
 - tutti quelli previsti per l'urbanizzazione primaria (NE2, NE3);
 - è consentito il cambio di destinazione d'uso;
4. Interventi ammessi attraverso pianificazione attuativa indiretta, oltre a quelli ammessi per intervento diretto:

- edificazione volumi fuori terra (NE1);
- RU in sede di P.P. di recupero.

5. Parametri urbanistici:

- le opere di ristrutturazione possono comportare un aumento del 20% della SUL nel rispetto degli allineamenti (interpiano) e delle volumetrie contermini;

6. Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Abitative, fino al 50% della SUL per ciascun immobile; non attuabile al Piano terreno;
- Commerciali: **c1**;
- Servizi;
- Turistico-ricettive: **t1**;
- Produttive: **p1, p4**.

7. Prescrizioni Particolari:

- la pianificazione attuativa avrà particolare cura nel definire l'accessibilità ai comparti che andrà stabilita in via definitiva per entrambi anche nel caso se ne attui uno solo.

Capo 2° Zona B - Aree edificate e limitrofe

Art. 15. Norme generali

1. La zona omogenea B corrisponde alla parte dell'insediamento urbano consolidato diverse dalla Zona A; si compone di quattro sottozone: B1, la B2, la B3 e la B4 (v. elab. P-02).
 2. Interventi ammessi:
 - quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente (MO, MS, R, RE), salvo specifica di sottozona;
 - quelli previsti per gli interventi di nuova costruzione – NE - salvo specifica di sottozona;
 - RU con incremento del volume ove specificato, per effetto di riqualificazione.
 - è consentito il cambio di destinazione d'uso salvo specifica di sottozona.
 3. Le destinazioni d'uso consentite sono:
 - Abitative;
 - Commerciali: **c1**;
 - Servizi;
 - Turistico-ricettive: **t1** e **t2**;
 - Produttive: **p1** e **p4**.
 4. Prescrizioni Particolari:
 - la copertura degli edifici deve essere a tetto con manto in tegole e pendenza massima delle falde pari al 30%, possono essere a copertura piana limitate porzioni di copertura o corpi di fabbrica secondari;
 - le costruzioni devono essere localizzate in modo tale da evitare contiguità edilizia con gli organismi edilizi storici, in modo da non alterare l'aspetto del loro intorno, specialmente in presenza di situazioni morfologiche singolari, tenendo conto delle valenze visive d'insieme, sia attive che passive;
 - devono essere evitati gli elementi formali e costruttivi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi, con particolare riguardo alle finiture e alle coloriture.
-

Art. 16. Sottozona B1 – edificate sature

1. La sottozona B1 è quella porzione di territorio comunale interessata da urbanizzazione consolidata, sostanzialmente satura; le tipologie prevalenti sono quelle a schiera e in linea che vanno a formare delle cortine urbane continue, ma si riscontra anche la presenza di alcuni manufatti edilizi isolati.
2. Vengono confermate le indicazioni del P.P. approvato in via definitiva con DCC n 30 del 29 settembre 2007 solo in quanto alla viabilità e a agli spazi pubblici attuati.
3. È ammesso il completamento dei lotti liberi ovvero la sopraelevazione secondo il seguente criterio: gli interventi realizzabili nelle *cortine urbane continue* avverranno attraverso l'omogeneizzazione morfologica delle stesse cortine, con un'altezza massima di m 7,50 ovvero pari alla media delle fronti degli edifici dei lotti confinanti se di maggior altezza, nel rispetto delle distanze minime per luci e vedute previste dal codice civile; è prevista l'attuazione d'interventi mediante lo strumento dell'edificazione diretta.
4. Gli interventi realizzabili nei *lotti liberi* non compresi nelle cortine urbane e sugli *edifici isolati* avverranno nel rispetto delle distanze minime da edifici e confini; è prevista l'attuazione d'interventi mediante edificazione diretta con indice di edificabilità fondiaria Uef 0,60 mq/mq ed altezza massima 9,00 m.

Art. 17. Sottozona B2 – di completamento dell'edificato di tipo lineare

1. La sottozona B2 è quella porzione di territorio comunale interessata da urbanizzazione consolidata, sostanzialmente satura, con prevalente caratteristica edilizia tipologica in linea.
2. Vengono confermate le indicazioni del P.P. adottato con DCC n 19 del 27/02/1998 e approvato definitivamente con variante con DCC n 21 del 30/06/2007, solo in quanto alla viabilità e a agli spazi pubblici attuati.
3. L'attuazione avverrà tramite edificazione diretta, nei lotti liberi, attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione edilizia fondiario	Uef	0,78 mq/mq
- Altezza massima	Hm	10,50 m
- Distanza degli edifici dai confini	Dc	5,00 m

4. Per l'edificazione esistente, autorizzata antecedente al 2 febbraio 1974, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con mantenimento del sedime, è consentito un incremento della SUL non superiore al 20% di quella esistente.

Art. 18. Sottozona B3 - Di completamento dell'edificato di tipo areale

1. La sottozona B3 è quella porzione di territorio comunale interessata da urbanizzazione consolidata, sostanzialmente satura, con prevalente caratteristica edilizia tipo linea/palazzina.

2. Vengono confermate le indicazioni del P.P. adottato con DCC n 81 del 04/11/1983 e approvato con DCC n 62 del 28/09/1984, in quanto alla viabilità e a agli spazi pubblici attuati..

3. L'attuazione avverrà tramite edificazione diretta, nei lotti liberi, attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione edilizia fondiario	Uef	0,38 mq/mq
- Altezza massima	Hm	8,00 m
- Distanza degli edifici dai confini	Dc	5,00 m

4. Per l'edificazione esistente, autorizzata antecedente al 2 febbraio 1974, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con mantenimento del sedime, è consentito un incremento della SUL non superiore al 20% di quella esistente.

Art. 19. Sottozona B4 - PEEP

1. La sottozona B4 è quella porzione di territorio comunale interessata da urbanizzazione consolidata, sostanzialmente satura, destinata ad edilizia economica popolare, con caratteristica edilizia tipo "palazzina" costituita da due comparti B4.1 e B4.2.

2. Il comparto B4.1 è attuato e saturo; sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi per attuazione diretta:

- tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente (MO, MS, R, RE);
- RU senza aumento di volumetria e superficie utile;
- non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

3. Il comparto B4.2 è parzialmente attuato; si attua attraverso Piano Particolareggiato; viene assunta la disciplina attuativa prevista nello strumento adottato con deliberazione del Consiglio

Comunale del 3/9/2010; sono inoltre consentiti per attuazione diretta, sugli edifici esistenti legittimi i seguenti interventi:

- tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente (MO, MS, R, RE);

non è consentito il cambio di destinazione d'uso per intervento diretto.

Capo 3° Zona C - Aree per la realizzazione di nuovi complessi insediativi, a prevalente destinazione residenziale

Art. 20. Norme generali

1. La zona omogenea C si compone di tre sottozone: C1, C2, e C3 (v. elab. P-02).
 2. L'edificazione è subordinata alla formazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata ai sensi della normativa vigente, volti a garantire le urbanizzazioni e gli standard, nel rispetto delle quantificazioni di cui all' Art. 11.
 3. Il PUCG ricomprende alcune delle sottozone C all'interno di AMBITI, per la cui maggior specifica si rimanda al successivo 0 e alle relative schede di AMBITO; tali AMBITI prevedono la facoltà di una pianificazione attuativa da realizzarsi unitamente ad altre sottozone destinate a servizi e spazi pubblici, servizi privati e viabilità, ricompresi nei medesimi perimetri, avvalendosi della cessione compensativa come esplicitata al citato articolo.
 4. Interventi ammessi:
 - tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente;
 - tutti quelli previsti per le nuove costruzioni;
 - tutti quelli previsti per l'urbanizzazione primaria;
 - tutti quelli previsti per l'urbanizzazione secondaria;
 5. Parametri edilizi e urbanistici:
 - secondo le disposizioni di sottozona;
 6. Le destinazioni d'uso consentite sono:
 - Abitative;
 - Commerciali: **c1**;
 - Servizi: **s1, s2, s3**;
 7. Prescrizioni Particolari:
 - in sede attuativa la determinazione della SUL per destinazioni commerciali e a servizi (non residenziale) potrà incidere complessivamente per un massimo del 20%;
-

- è prescritta la determinazione dei materiali e delle coloriture come parte integrante dell'elaborazione della pianificazione attuativa;
- la cessione pubblica di aree non è vincolata a quelle interne al perimetro definito dal comparto, ma possono essere individuate preferibilmente nelle immediate vicinanze dello stesso; devono comunque appartenere a quelle contenute all'interno del Perimetro Urbanizzato;
- sono da evitare gli elementi formali e costruttivi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi, con particolare riguardo alle finiture e alle coloriture, curando le relazioni qualificanti con l'ambiente.

8. Si fa obbligo di riservare all'interno dei singoli lotti una superficie di parcheggio a servizio degli abitanti dell'edificio non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc. di volume costruito fuori terra.

9. Si prevede di norma l'attuazione estesa ai comparti nella loro interezza come identificati negli elaborati grafici, salvo la facoltà di suddivisione in sub comparti di cui all'art.1bis, comma 1, lettera q) della l.r.36/1987 e ss.ii; in tal caso lo strumento attuativo del sub comparto dovrà comprendere un elaborato atto ad esplicitare come venga garantita la fattibilità e l'attuazione della rimanente porzione non pianificata con particolare riferimento ai diritti edificatori e all'accessibilità; nella stessa eventualità l'applicazione della disciplina specifica di cui al comma 3 del presente articolo e successivo 0 e la relativa potenzialità premiale troveranno applicazione solo a condizione che venga garantita l'attuazione completa delle cessioni di aree/realizzazioni di opere e attrezzature previste dalla disciplina specifica d'AMBITO quale condizione per le potenzialità premiali stesse.

10. Si rimanda alle norme per l'attuazione di cui al Titolo VI -, in particolare agli obblighi di cui al Art. 622, in ordine alla cessione di aree per l'edilizia sociale.

11. I singoli interventi edilizi delle Zone C localizzate a Nord Ovest dell'abitato di Vejano, saranno oggetto di apposita Istanza di Procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art.5 del DPR 357/97 e s.m.i..

Art. 21. Sottozona C1 - di nuova realizzazione

1. Trattasi di aree destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione semi-intensiva.
2. Parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione edilizia territoriale	Uet	0,50 mq/mq
---	------------	------------

- Altezza massima	Hm	10,00 m
- Coefficiente di impermeabilizzazione	CI	60%
- Distanza degli edifici dai confini	Dc	5,00 m
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	7,50 m

3. Prescrizioni Particolari:

- è prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq.100 di superficie coperta di costruzione; devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, ovvero compensate, obbligatoriamente nel caso si riscontrino condizioni di degrado delle stesse; in tale evenienza andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di essenze tipiche dei luoghi definite tramite un professionista abilitato.

Art. 22. Sottozona C2 - di nuova realizzazione

1. Trattasi di aree destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione semi-estensiva.

2. Parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione edilizia territoriale	Uet	0,25 mq/mq
- Altezza massima	Hm	7,00 m
- Coefficiente di impermeabilizzazione	CI	50%
- Distanza degli edifici dai confini	Dc	5,00 m
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	7,50 m

3. Prescrizioni Particolari:

- è prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq.100 di superficie coperta di costruzione; devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, ovvero compensate, obbligatoriamente nel caso si riscontrino condizioni di degrado delle stesse; in tale evenienza andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di essenze tipiche dei luoghi definite tramite un professionista abilitato.

Art. 23. Sottozona C3 - di nuova realizzazione

1. Trattasi di aree destinate a nuova urbanizzazione ed edificazione estensiva.

2. Parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione edilizia territoriale	Uet	0,1 mq/mq
- Altezza massima	Hm	7,00 m
- Coefficiente di impermeabilizzazione	CI	40%
- Distanza degli edifici dai confini	Dc	5,00 m
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	7,50 m

3. Prescrizioni Particolari:

- è prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq.50 di superficie coperta di costruzione; devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, ovvero compensate, obbligatoriamente nel caso si riscontrino condizioni di degrado delle stesse; in tale evenienza andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di essenze tipiche dei luoghi definite tramite un professionista abilitato.

Art. 24. Ambiti di pianificazione attuativa integrata

1. Gli ambiti di pianificazione attuativa integrata (AMBITI) sono costituiti da porzioni di territorio urbano interessate da una pluralità di zone o sottozone con destinazioni diversificate e viabilità/spazi pubblici; sono determinate da specifica perimetrazione e numerazione, da 1 a 4, nell'elaborato zonizzativo del centro urbano P2.

2. Per le porzioni di territorio ricomprese negli ambiti si prevede la possibilità di una pianificazione attuativa unitaria, di iniziativa pubblica o privata – a titolo esemplificativo ma non esaustivo: Puoc, Piano Particolareggiato e Programma Integrato ai sensi della l.r.22/97 - informata dal principio della cessione compensativa, disciplinata per ciascun AMBITO da specifica normativa volta alla precisazione dell'assetto urbanistico attuativo e alla determinazione di un'attribuzione di quantificazione premiale a fronte della cessione di aree o immobili per attrezzature di interesse pubblico generale.

3. Ogni Ambito è illustrato da una scheda grafica e normativa, ricompresa nell'elaborato Sc – SCHEDE ATTUATIVE nella quale sono dettagliati gli elementi per la definizione dell'assetto e l'individuazione delle aree ed immobili eventualmente in cessione che determinano la quantificazione premiale stabilita.

4. Ogni sottozona ricompresa nell'ambito, oltre quanto al presente articolo, è disciplinata secondo la rispettiva normativa di sottozona, salvo diversa specifica disciplina, da intendersi prevalente in sede di applicazione del presente articolo, contenuta nelle scheda d'AMBITO.
5. L'eventuale sopravvenuta decadenza della capacità di esproprio, in riferimento alle aree pubbliche ricomprese negli AMBITI, fa salva la disciplina d'AMBITO, comprese le cessioni compensative previste, purché l'attuazione avvenga nel rispetto di tutte le condizioni ivi previste.
6. L'eventuale acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree pubbliche o la realizzazione delle attrezzature previste per l'AMBITO quale condizione per le potenzialità premiali, attraverso diversa procedura e modalità, antecedentemente ad eventuali proposte di attuazione da parte di operatori privati, determina l'annullamento della facoltà di attuazione dell' AMBITO e le relative capacità premiali.

Capo 4° Zona D – Aree per attività produttive

Art. 25. Norme generali

1. La zona omogenea D si compone di una sottozona: la sottozona D2 (v. elab. P-01 e P-02); tale zona comprende le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a future aree produttive secondarie e terziarie, annonario-distributive e tecnologiche relative ai trasporti ed al commercio; è destinata inoltre a: grande distribuzione, esposizione e vendita di prodotti artigianali-industriali, attrezzature di supporto alla trasformazione dei prodotti agricoli, infrastrutture pubbliche o private legate al trasporto.
 2. L'edificazione è subordinata alla formazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata ai sensi della normativa vigente, volti a garantire le urbanizzazioni e gli standard, nel rispetto delle quantificazioni di cui all' Art. 11.
 3. Interventi ammessi:
 - tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente;
 - tutti quelli previsti per le nuove costruzioni;
 - tutti quelli previsti per l'urbanizzazione primaria.
 4. Le destinazioni d'uso consentite sono:
 - Commerciali;
 - Servizi: **s1, s2, s3, s5**;
 - Produttive.
 5. Si fa obbligo di riservare all'interno dei singoli lotti una superficie di parcheggio non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito fuori terra.
 6. Prescrizioni Particolari:
 - per le attività esistenti saranno ammessi interventi di adeguamento e ristrutturazione dei volumi attuali anche con intervento diretto;
 - nel caso di ampliamenti o nuovi corpi di fabbrica, da definirsi in sede attuativa, devono essere rispettati i parametri previsti dal Piano, tuttavia le edificazioni esistenti e legittime, al momento di entrata in vigore del PUCG, potranno essere confermate con le loro destinazioni d'uso in sede di pianificazione attuativa;
-

- le aree produttive devono essere servite da fognatura con sistema separato per le acque bianche e nere; la fognatura nera dovrà confluire in un impianto di depurazione centrale; le acque degli scarichi devono essere immesse nelle fognature bianche soltanto previa completa depurazione da effettuarsi con impianti predisposti a cura dei privati all'interno delle rispettive attività nel rispetto della normativa vigente in materia;
- nei piani attuativi, dovrà essere esplicitamente definito l'approvvigionamento delle acque per uso potabile e delle acque per uso industriale;
- è prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 100 di Sc; devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, ovvero compensate, obbligatoriamente nel caso si riscontrino condizioni di degrado delle stesse; in tale evenienza andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di essenze tipiche dei luoghi definite tramite un professionista abilitato;
- in relazione alle lavorazioni previste devono essere presentati al Comune elaborazioni tecniche comprovanti il rispetto delle norme relative all'inquinamento dell'area da fumi e polveri che verranno valutati dall'Amministrazione Comunale stessa, sentito il parere dei competenti uffici.

Art. 26. STRALCIATO

Art. 27. Sottozona D2 – Produttiva Artigianale

1. Tale zona comprende le porzioni di territorio comunale con destinazione produttiva a carattere artigianale, servizi e commerciale; i parametri urbanistici sono:

- Rapporto di copertura	Rc	40%
- Lotto minimo:	Lm	1.000 mq
- Altezza massima:	Hm	7,50 m
- Superficie impermeabilizzata	SI	70%
- Distanza degli edifici dai confini	Dc	5,00 m
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	7,50 m

2. Prescrizioni Particolari:

- in sede di pianificazione attuativa è ammessa la previsione di una abitazione della misura massima di 100 mq di SUL per ogni lotto che accolga almeno 500 mq di Sc produttiva; detta abitazione non è frazionabile dall'immobile produttivo a cui afferisce.
- è prescritta la determinazione dei materiali e delle coloriture ammissibili, la tipologia delle recinzioni, e la definizione puntuale delle piantumazioni degli spazi pubblici e tipologica per gli spazi verdi privati, come parte integrante dell'elaborazione della pianificazione attuativa;

Capo 5° Zona S – Aree di completamento e recupero a normativa specifica

Art. 28. Norme generali

1. La zona omogenea S si compone di quattro sottozone S.1, S.2, S.3 ed S.4 costituite da lotti liberi localizzate nell'ambito dell'urbanizzato di completamento individuati con specifico perimetro (v. elab. P-02).
2. Le indicazioni di Piano sono di tipo specifico; le quattro aree contengono una potenzialità di trasformazione definita dalle norme di sottozona attraverso specifiche schede contenute nell'elaborato Sc – SCHEDE ATTUATIVE numerate dalla Sc-06 a Sc-09 e nei successivi articoli del presente Capo.
3. Tali aree si attuano per intervento diretto a condizione che la progettazione sia estesa all'intera sottozona e che venga costituito atto d'obbligo mirato a garantire le cessioni e le realizzazioni prescritte nella scheda normativa specifica.
4. L'indice Uef è riferito alla superficie fondiaria residenziale come determinata nelle schede.

Art. 29. Sottozona S.1, realizzazione residenziale e servizi pubblici

1. La sottozona S.1 si compone di un lotto residenziale una viabilità pubblica e di un area a parcheggio pubblico.
2. Parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione edilizia fondiario	Uef	0,16 mq/mq
- Altezza massima	Hm	7,50 m

3. Prescrizioni Particolari:

L'edificazione delle volumetrie residenziali è subordinata alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico e nuova viabilità ed alla realizzazione della medesima.

4. La sottozona S.1 è illustrata e normata dalla scheda Sc-06 all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

Art. 30. Sottozona S.2, realizzazione residenziale e servizi pubblici

1. La sottozona S.2 si compone di un lotto residenziale una viabilità pubblica e di un area a parcheggio pubblico.

2. Parametri urbanistici:

- | | | |
|--|------------|------------|
| - Indice di utilizzazione edilizia fondiario | Uef | 0,16 mq/mq |
| - Altezza massima: | Hm | 7,50 m |

3. Prescrizioni Particolari:

L'edificazione delle volumetrie residenziali è subordinata alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico e nuova viabilità ed alla realizzazione della medesima.

4. La sottozona S.2 è illustrata e normata dalla scheda Sc-07 all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

Art. 31. Sottozona S.3, realizzazione residenziale e servizi pubblici

1. La sottozona S.3 si compone di un lotto residenziale e di un area destinata all'adeguamento della viabilità pubblica.

2. Parametri urbanistici:

- | | | |
|--|------------|------------|
| - Indice di utilizzazione edilizia fondiario | Uef | 0,38 mq/mq |
| - Altezza massima: | Hm | 7,50 m |

3. Prescrizioni Particolari:

L'edificazione delle volumetrie residenziali è subordinata alla cessione dell'area destinata all'adeguamento della viabilità pubblica esistente ed alla realizzazione della medesima.

4. La sottozona S.3 è illustrata dalla scheda Sc-08 all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

Art. 32. Sottozona S.4, realizzazione residenziale e servizi pubblici

1. La sottozona S.4 si compone di un lotto residenziale una viabilità pubblica e di un area a servizi/parcheggi pubblici.

2. Parametri urbanistici:

- | | | |
|--|------------|------------|
| - Indice di utilizzazione edilizia fondiario | Uef | 0,63 mq/mq |
|--|------------|------------|
-

- Altezza massima: **Hm** 10,50 m

3. Prescrizioni Particolari:

- l'area in cessione determinata nell'elaborato grafico sarà destinata a servizi pubblici o parcheggi secondo le necessità dettate dall'Amministrazione comunale; in sede di progettazione della sottozona il proponente si assicurerà che la definizione dell'area in cessione sia consona a tale destinazione.

- l'edificazione delle volumetrie residenziali è subordinata alla cessione delle aree destinate a a servizi e/o parcheggi e a viabilità pubblica ed alla realizzazione della medesima viabilità.

4. La sottozona S.4 è illustrata dalla scheda Sc-09 all'elaborato Sc "SCHEDE ATTUATIVE".

Capo 6° Zona T - Aree di sviluppo di complessi di tipo turistico - urbane

Art. 33. Norme generali

1. La zona omogenea T si compone di due sottozone: la sottozona T1, T2 (v. elab. P-01 e P-02); tale zona riguarda aree prevalentemente inedificate destinate a nuovi insediamenti o a insediamenti esistenti; le sottozone ricadenti in abito urbano, normate al presente Capo, sono la T1 e la T2.
2. L'edificazione è subordinata alla formazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata ai sensi della normativa vigente, volti a garantire le urbanizzazioni e gli standard, nel rispetto delle quantificazioni di cui all' Art. 11.
3. Interventi ammessi:
 - tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente;
 - tutti quelli previsti per le nuove costruzioni;
 - tutti quelli previsti per l'urbanizzazione primaria;
 - tutti quelli previsti per l'urbanizzazione secondaria.
4. Prescrizioni Particolari:
 - devono essere evitati gli elementi formali e costruttivi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi, con particolare riguardo alle finiture e alle coloriture, curando le relazioni qualificanti con l'ambiente;
 - tutte le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura prevista dalla legge;
 - comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prescrive la formazione di comparti coincidenti con una intera sottozona;
 - è prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq.50 di superficie coperta di costruzione; devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, ovvero compensate, obbligatoriamente nel caso si riscontrino condizioni di degrado delle stesse; in tale evenienza andranno sostituite, nella misura di

- due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di essenze tipiche dei luoghi definite tramite un professionista abilitato.
- gli obblighi inerenti la pianificazione attuativa, con particolare riferimento alle destinazioni, agli standard e alla viabilità, andranno riportati negli atti convenzionali.

Art. 34. Sottozona T1 – P.P. “Le Pantane”

1. La sottozona T1 – P.P. “Le Pantane” prevede la conferma della disciplina dell’omonimo piano particolareggiato vigente; il comparto può essere assoggettato a nuova pianificazione attuativa, nel rispetto:

- dei medesimi parametri urbanistici quantitativi: Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,1 \text{ mc/mq}$, ovvero $U_{et} = 0,03125 \text{ mq/mq}$;
- delle norme generali di Zona T;
- della individuazione degli standard urbanistici nella quantificazione prevista dalla presente normativa all’Art. 11.

2. Il P.P. “Le Pantane” dovrà essere dotato di una disciplina attuativa specifica in relazione alla porzione della medesima interessata da aree boscate e deve esserne assicurato il rispetto della relativa disciplina di tutela (art. 10 della L.R. 24/98 e art. 38 delle NTA del PTPR), anche in relazione al calcolo delle cubature, fatto salvo quanto previsto dall’art. 62 delle NTA del PTPR in tema di norme transitorie per il raccordo tra norme del PTPR e quelle degli strumenti urbanistici.

Art. 35. Sottozona T2 – Turistico-Residenziale

1. Parametri urbanistici:

- | | | |
|---|-----------------------|------------|
| - Indice di utilizzazione edilizia territoriale | U_{et} | 0,08 mq/mq |
| - Rapporto di copertura | R_c | 30% |

2. Interventi ammessi:

- tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente;
- tutti quelli previsti per le nuove costruzioni;
- tutti quelli previsti per l’urbanizzazione primaria;
- tutti quelli previsti per l’urbanizzazione secondaria.

3. Le destinazioni d'uso consentite sono::

- Commerciali: C1 per un max del 10% della SUL in disponibilità;
- Servizi: tutti i servizi da **s1** a **s7**;
- Turistico-ricettive: **t1, t2, t3**.

4. Prescrizioni Particolari:

- le residenze turistiche determinate in sede di pianificazione attuative sono dedicate al turismo di villeggiatura di lunga permanenza.
- agli spazi per attrezzature di servizio lo sport e il tempo libero va dedicata la misura minima del 30% della St.

TITOLO IV - PROGETTO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO

Capo 1° ZONA E - Aree a destinazione agricola

Art. 36. Norme generali

1. La zona omogenea E si compone di tre sottozone: la sottozona E1, la E2 e la E3 (v. elab. P-01); tale zona comprende le porzioni di territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio dell'agricoltura, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, all'attività silvo-pastorale e alla residenza agricola; tali attività sono intese non solamente come funzione produttiva alimentare, ma anche come funzione di servizio e protezione del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.
 2. Interventi ammessi:
 - tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente;
 - tutti quelli previsti per le nuove costruzioni;
 3. Parametri urbanistici:
 - secondo i successivi commi e le disposizioni di sottozona;
 4. non sono consentite le seguenti destinazioni:
 - industriale;
 - deposito di merci e materiali;
 - vendita in vaste superfici;
 6. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge regionale 17 marzo 2003, n. 8 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; gli edifici di cui al comma 3 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.
-

7 Il presente PUCG, individua, attraverso lo studio agronomico, parte integrante del PUCG stesso, all'interno delle zone agricole, sottozona a diversa vocazione e suscettività produttiva per indirizzarne il migliore utilizzo; tale individuazione determina, per ciascuna sottozona e con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili, l'unità aziendale ottimale da determinata in base alla piena occupazione ed al reddito comparabile, determinato ai sensi della normativa vigente, di almeno una unità lavorativa-uomo e l'unità aziendale minima per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola, in base all'occupazione non inferiore alla metà del tempo di lavoro ed alla metà del reddito comparabile di un'unità lavorativa-uomo; i permessi di costruire saranno rilasciati in base all'effettiva coltura presente al momento della presentazione della domanda.

8. I Piani di utilizzazione aziendale verranno redatti come segue: gli imprenditori agricoli, così come definiti all'art.2135 del C.C., singoli o associati, possono presentare un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, esponga la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli; per le grandezze ordinarie e di deroga si fa riferimento anche alle specifiche di sottozona; il PUA viene redatto e approvato ai sensi della normativa regionale vigente in materia.

9. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dalla normativa di sottozona, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri 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 comma 7; 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.

10. Riguardo agli annessi agricoli, di cui al comma 7 dell'art. 55 della l.r. 38/99, da realizzarsi con un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda e con copertura a tetto, per il territorio del Comune di Vejano si specifica che possono essere realizzati fino ad un massimo di:

- 20 metri quadri per i lotti compresi tra 5.000 e 10.000 metri quadri di terreno in disponibilità.
- 25 metri quadri per i lotti superiori strettamente a 10.000 e inferiori o uguali a 15.000 metri quadri di terreno in disponibilità.
- 30 metri quadri per i lotti superiori strettamente a 15.000 mq

11. Gli annessi di cui al precedente comma saranno realizzati secondo le indicazioni tipologiche definite dal regolamento edilizio.

12. 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 e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

13. Per i soli annessi agricoli, comprensivi di eventuali volumetrie a servizi e produttive, intendendosi quindi escluse le volumetrie residenziali, 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 comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale presentato ai sensi del comma 8; le deroghe di cui al presente comma sono comunque limitate ai lotti superiori a 15.000 mq.

14. Le indicazioni di lotto minimo relative ad ogni sottozona sono da considerarsi prevalenti rispetto a quelle determinate dallo studio agronomico di cui al comma 7, se più restrittive.

15. Prescrizioni Particolari:

- ogni costruzione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale locale;
 - il recupero delle volumetrie esistenti, in subordine l'ampliamento dei corpi di fabbrica esistenti, devono prevalere rispetto alla realizzazione di nuove edificazioni; i progetti di edificazione in zona agricola, comprendenti un piano temporale delle opere, dovranno rappresentare il rispetto di tale prescrizione.
 - in sede di autorizzazione potranno essere imposte particolari sistemazioni, specie per quanto riguarda la schermatura dei manufatti e dei terrazzamenti e rilievi e in genere l'ambientazione delle opere;
 - deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture modificandone il profilo;
 - gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza; è ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti;
 - ogni intervento deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa
-

agricola considerata come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali;

- è vietata ogni lottizzazione a scopo edilizio ai sensi della legge regionale 22 luglio 1974 n.34;

- è consentita l'apertura e l'adeguamento di strade poderali necessarie alla conduzione dei fondi; i tracciati devono seguire la morfologia del terreno e non devono essere asfaltati;

- gli interventi vengono realizzati attraverso il permesso di costruire;

- devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti;

- è consentita l'attività di ricettività agrituristica come regolata dalle leggi regionali in materia;

- è consentita l'attività di trasformazione artigianale dei prodotti, secondo le specifiche di sottozona;

- è consentito l'allevamento ed il processo di trasformazione ad esso legato secondo le specifiche di sottozona;

- è consentita la costruzione di serre per la produzione di culture ortofrutticole e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante (l.r.12.08.96, n.34);

- è consentita la realizzazione di aviosuperfici e campi di volo ai sensi della normativa regionale vigente;

- non sono previste aree che rispondono ai requisiti dettati dall'articolo 6 della L.R.8/03 secondo cui il Piano può stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiarie, siano destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia.

Art. 37. Sottozona E.1, aree agricole a produzione tipica o specializzata

1. La sottozona E1 comprende quelle parti del territorio comunale prevalentemente pianeggianti destinate all'agricoltura non interessate da particolari problematiche ambientali; le prescrizioni di sottozona sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi.

2. Parametri urbanistici strutture a scopo abitativo:

- Indice di utilizzazione edilizia fondiario	Uef	0,01 mq/mq
-Lotto minimo	Lm	15.000 mq
-SUL massima residenziale	SUL max	300 mq
-Altezza massima	Hm	10,00 m

3. Prescrizioni Particolari:

- il distacco minimo delle costruzioni dai fili stradali sarà di metri venti mentre dai confini interni sarà pari ad una volta e mezzo l'altezza con un minimo di metri dieci;
- l'altezza massima consentita per locali e accessori, quali ricovero animali, attrezzi, silos, magazzini, ecc. non potrà superare i m.7,00;

Art. 38. Sottozona E.2, aree agricole di tutela del sistema insediativo Storico-Urbano

1. La sottozona E2 comprende quelle parti del territorio comunale limitrofe al Centro Urbano destinate all'agricoltura delle quali si vuole mantenere l'integrità morfologica e l'unità del paesaggio insediativo storico-urbano; le prescrizioni sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi.

2. Parametri urbanistici strutture a scopo abitativo:

- Indice di utilizzazione edilizia fondiario	Uef	0,01 mq/mq
-Lotto minimo	Lm	40.000 mq
-SUL massima residenziale	SUL max	300 mq
-Altezza massima	Hm	7,00 m

3. Prescrizioni Particolari:

- il distacco minimo delle costruzioni dai fili stradali sarà di metri venti mentre dai confini interni sarà pari ad una volta e mezzo l'altezza con un minimo di metri dieci;
 - l'altezza massima consentita per locali e accessori, quali ricovero animali, attrezzi, silos, magazzini, ecc. non potrà superare i m.7,00;
-

- Sono escluse le coperture con forme non tipiche dei luoghi come abbaini, mansarde e comunque pendenze di tetti superiori al 35%.

Art. 39. Sottozona E.3, aree agricole di valorizzazione del sistema ambientale

1. La sottozona E3 comprende quelle parti del territorio comunale prevalentemente caratterizzate dal sistema ambientale; le prescrizioni sono rivolte esclusivamente alla valorizzazione del paesaggio e degli elementi di vegetazione naturale; la valorizzazione è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo.

2. Parametri urbanistici strutture a scopo abitativo:

- Indice di utilizzazione edilizia fondiario	Uef	0,01 mq/mq
-Lotto minimo	Lm	100.000 mq
-SUL massima residenziale	SUL max	300 mq
-Altezza massima	Hm	7,00 m

3. Prescrizioni Particolari:

- il distacco minimo delle costruzioni dai fili stradali sarà di metri venti mentre dai confini interni sarà pari ad una volta e mezzo l'altezza con un minimo di metri dieci;
- l'altezza massima consentita per locali e accessori, quali ricovero animali, attrezzi, silos, magazzini, ecc. non potrà superare i m.7,00;
- Sono escluse le coperture con forme non tipiche dei luoghi come abbaini, mansarde e comunque pendenze di tetti superiori al 35%.
- i rivestimenti esterni saranno realizzati con finitura in pietra locale, per almeno 30% della superficie.

Capo 2° STRALCIATO

Art. 40. STRALCIATO

Art. 41. STRALCIATO

TITOLO V - PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE

Capo 1° Sistema del verde

Art. 42. Individuazione e classificazione delle componenti del sistema del verde

1. Il PUCG individua nell'elab. P-02 gli spazi di definizione morfologica relativi alle componenti del sistema del verde, le quali sono costituite da:

F1 – verde privato:

F2 – verde pubblico attrezzato:

F3 – aree attrezzate per le attività sportive:

2. Fanno parte delle componenti del sistema del verde di progetto aree interne al “territorio urbanizzato”, la cui destinazione specifica a parco, a giardino pubblico, ad area attrezzata per il gioco e lo sport all'aria aperta ovvero a verde privato è imposta dalle modalità di attuazione indiretta.

Art. 43. Sottozona F1 - verde privato

1. Gli interventi relativi al sistema del verde sono differenziati come segue:

Nelle aree di verde privato prevalentemente arborato interne al perimetro dello spazio urbano sono consentiti gli interventi sul patrimonio vegetazionale esistente volti alla conservazione dello stesso ed al mantenimento della produttività delle colture e ad una fruizione a giardino attrezzato con percorsi, arredi in pietra locale o in legno quali: fontane, panchine, pergolati per definizione zone d'ombra rigorosamente aperti su tutti i lati, tavoli fissi; sono inoltre assentibili, in prossimità di percorsi e viabilità pubbliche, minime attrezzature di ristoro quali chioschi della misura massima di 6 mq;

Nelle aree di verde con presenza di orti interne al perimetro dello spazio urbano (v. elab. P02) sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed al miglioramento della produttività dei suoli, anche mediante il nuovo impianto di essenze arboree da frutto, oliveti e vigneti.

2. Per gli edifici esistenti all'interno delle componenti del sistema del verde è consentito il mantenimento degli usi presenti alla data di adozione del PUCG; è consentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente qualora il nuovo uso sia residenziale.

3. Non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari.

Art. 44. Sottozona F2 - verde pubblico attrezzato

1. La quantificazione della quota parte di St da destinare a verde pubblico per il soddisfacimento dello standard minimo relativo di cui al DM 1444/68 negli ambiti ad attuazione indiretta, ove non indicata nelle schede normative, è demandata allo strumento urbanistico esecutivo, in relazione alla capacità insediativa effettiva dei singoli ambiti.

2. Gli interventi relativi al sistema del verde sono differenziati rispetto alla classificazione del precedente art.42.

Le aree di verde pubblico a parco e a giardino sono costituite da spazi verdi di varie dimensioni, distinti per funzioni e sistemazione naturalistica e compositiva.

I parchi e i giardini pubblici di nuovo impianto devono attuarsi tramite progetti di settore specifici, anche nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art.20.

Nelle aree di verde pubblico a parco e a giardino è consentita la realizzazione di piccoli chioschi per la vendita di giornali, bevande e alimenti, nonché per il gioco al coperto dei bambini e per il deposito delle attrezzature necessarie alla manutenzione, purché nel complesso la superficie coperta (**Sc**) dei chioschi non sia maggiore del 3% della superficie territoriale (**St**) del parco o del giardino e comunque non superi complessivamente i 100 mq. E' consentita, inoltre, la realizzazione di piccoli campi da gioco non recintati e/o di spazi attrezzati per il gioco all'aria aperta dei bambini.

3. Nelle aree di verde pubblico a parco e a giardino è consentita la realizzazione di parcheggi per un massimo di 15% della superficie St.

4. Per gli edifici esistenti all'interno delle componenti del sistema del verde pubblico è consentito il mantenimento degli usi presenti alla data di adozione del PUCG; è consentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente qualora il nuovo uso sia **s4, s6, s7**.

5. Non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari.

6. Per il verde pubblico a parco e a giardino, il progetto esecutivo deve stabilire: la localizzazione e la composizione degli impianti, la sistemazione generale della vegetazione e gli elementi di arredo e dell'accessibilità, le funzioni e le attività compatibili all'interno del parco; in particolare deve essere indicata la collocazione ed il tipo di essenze vegetazionali da impiantare, la disposizione e la tipologia delle altre componenti dell'attrezzamento quali panchine, cestini, elementi di segnaletica, elementi di illuminazione pubblica, ecc, con particolare riferimento ai materiali, che devono essere durevoli e di facile manutenzione.

7. All'interno delle aree di verde pubblico attrezzato devono essere previsti e opportunamente segnalati percorsi ed aree pedonali, la cui pavimentazione deve essere di tipo permeabile o semipermeabile, realizzata preferibilmente con masselli di inerti naturali, masselli in cls, porfido, pietra da taglio; non è consentito l'uso di materiali bituminosi.

8. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di predisporre degli abachi di elementi per l'attrezzamento delle componenti del sistema del verde; in tal caso i progettisti devono attenersi nella scelta dei singoli elementi alle soluzioni contenute negli abachi ovvero proporre soluzioni conformi che, se formalmente assentite dai tecnici preposti alla valutazione dei progetti, possono entrare a far parte degli abachi stessi.

9. Per la Zona F2 posta in località Vignarella, per quanto alla parte soggetta alle disposizioni di cui all'art. 43 delle NTA del PTPR che prevede la possibilità di varianti solo per le opere di cui al relativo comma 13 lettera c che di seguito si riporta: "c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.

Art. 45. Sottozona F3 - aree attrezzata per le attività spotive

1. Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali; l'attuazione avverrà tramite edificazione diretta, attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

-Indice di utilizzazione fondiario	Uef	0,50 mq/mq
-Altezza massima:	Hm	10,50 m
- Superficie impermeabilizzata	SI	30%
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	5,00 m

2. Prescrizioni Particolari:

- Nel caso di realizzazione delle attrezzature degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al comune le eventuali aree relative alle urbanizzazioni primarie; in tal caso il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli l'uso dell'attrezzatura ai fini della popolazione residente.

Capo 2° Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo

Art. 46. Individuazione e classificazione delle componenti del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.

1. Il PUCG individua nell'elab. P-02 la dotazione di aree destinate o da destinare a servizi e/o attrezzature di interesse collettivo, differenziate in:

- F4 – aree per l'istruzione esistenti;
- F5 – aree attrezzate per servizi di interesse comune;
- F6 – parcheggi pubblici;
- F7 – servizi privati.

2. Tale zona comprende aree prevalentemente inedificate ovvero già interessate da attrezzature di interesse pubblico ed è destinata al completamento del sistema comunale delle attrezzature di servizio; il Piano include alcune delle seguenti sottozone (F.6 – Servizi Pubblici – e F.7 – Servizi Privati) all'interno degli AMBITI di cui all'Art. 24 per le quali si prevede una progettazione esecutiva unitaria con le sottozone residenziali (C1, C2 e C3) ricomprese nello stesso AMBITO.

3. Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Servizi: tutti i servizi da **s1** a **s7**;

4. Interventi ammessi:

- tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente;
- tutti quelli previsti per le nuove costruzioni;
- tutti quelli previsti per l'urbanizzazione primaria;

- tutti quelli previsti per l'urbanizzazione secondaria;

5. Prescrizioni Particolari:

- le aree che i piani esecutivi non destineranno all'edificazione né a parcheggi o piazze saranno sistemate a verde con alberature di alto e medio fusto; prevedendo una pianta ogni 200 mq di SUL; devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, ovvero compensate, obbligatoriamente nel caso si riscontrino condizioni di degrado delle stesse; in tale evenienza andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di essenze tipiche dei luoghi definite tramite un professionista abilitato.

6. Il PUCG individua nell'elab. P-02 la dotazione di aree destinate o da destinare a servizi e/o attrezzature di interesse collettivo per il soddisfacimento degli standard relativi alla capacità insediativa delle parti ad attuazione diretta: le sottozone F5; le aree per l'istruzione, oltre quelle di cui alla zona F4 consolidata, saranno reperite all'interno di tali sottozone :

Art. 47. Sottozona F4 - aree per l'istruzione esistenti

1. La sottozona F4 è destinata alle attrezzature scolastiche esistenti consolidate; se ne prevede il mantenimento o il potenziamento.

2. Interventi ammessi:

- tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente;
- Nuova costruzione **NE1**, intesa come ampliamento o demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 30% della SUL esistente, anche con modifiche di destinazione d'uso purché coerenti con la fruizione del servizio scolastico;

Art. 48. Sottozona F5 – aree attrezzate per i servizi di interesse comune

1. La sottozona F5 è destinata ai centri di culto, civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi comprese le aree per l'istruzione; l'attuazione avverrà tramite edificazione diretta, attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

-Indice di utilizzazione fondiario	Uef	0,60 mq/mq
-Altezza massima:	Hm	10,50 m
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	5,00 m

Art. 49. Sottozona F6 – parcheggi pubblici

1. La sottozona F6 definisce lo spazio del territorio urbano destinato alle aree attrezzate per il parcheggio ai sensi delle disposizioni del DM 1444/68..

2. Prescrizioni Particolari:

La realizzazione dei parcheggi pubblici prevede la messa a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 25 mq di area.

Art. 50. Sottozona F7 – servizi privati

1. La sottozona F7 destinata a servizi privati è composta da sette aree, numerate da F7.1 a F7.7, con specifiche indicazioni attuative indicate nei rispettivi commi; ove non presenti le indicazioni specifiche varranno le indicazioni generali forniti nel presente articolo ai commi 2, 3 e 4.

2. Salvo diversa disciplina specifica di cui ai successivi commi da 5 a 11, l'attuazione avverrà tramite edificazione diretta, attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

-Indice di utilizzazione fondiario	Uef	0,60 mq/mq
-Altezza massima:	Hm	10,50 m
- Superficie impermeabilizzata	SI	40 %
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	5,00 m

3. Salvo diversa disciplina specifica di cui ai successivi commi da 5 a 11, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Commerciali;
- Servizi;
- Turistiche: **t1** e **t3**

4. Salvo diversa disciplina specifica di cui ai successivi commi da 5 a 11, interventi ammessi:

- tutti quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente;
- tutti quelli previsti per le nuove costruzioni;
- tutti quelli previsti per l'urbanizzazione primaria;
- tutti quelli previsti per l'urbanizzazione secondaria.

5. Per la sottozona F7.1 l'edificazione è subordinata alla formazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata ai sensi della normativa vigente, prevedendo il reperimento di 40% di aree da destinarsi a standard urbanistici; rientra nell'AMBITO 1 ai sensi del comma 2 dell'articolo 46.

-Indice di utilizzazione fondiario	Uet	0,60 mq/mq
-Altezza massima:	Hm	7,00 m
- Superficie impermeabilizzata	SI	70 %
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	7,50 m

6. Per la sottozona F7.2 l'edificazione è subordinata alla formazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata ai sensi della normativa vigente, prevedendo il reperimento di 40% di aree da destinarsi a standard urbanistici; rientra nell'AMBITO 2 ai sensi del comma 2 dell'articolo 46.

. -Indice di utilizzazione fondiario	Uet	0,60 mq/mq
-Altezza massima:	Hm	10,00 m
- Superficie impermeabilizzata	SI	60 %
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	7,50 m

7. La sottozona F7.3 si attua tramite edificazione diretta attraverso l'applicazione dei seguenti indici e destinazioni d'uso:

-Indice di utilizzazione fondiario	Uef	0,04 mq/mq
-Altezza massima:	Hm	7,50 m
-Le destinazioni d'uso consentite sono: Servizi limitatamente a s2 e s4 .		

8. La sottozona F7.4 si attua come ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo.

9. La sottozona F7.5 si attua come ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo.

10. Per la sottozona F7.6 l'edificazione è subordinata alla formazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata ai sensi della normativa vigente, prevedendo il reperimento di 40% di aree da destinarsi a standard urbanistici; rientra nell'AMBITO 4 ai sensi del comma 2 dell'articolo 46.

. -Indice di utilizzazione fondiario	Uet	0,50 mq/mq
-Altezza massima:	Hm	7,00 m

- Superficie impermeabilizzata	SI	70 %
- Distanza degli edifici dalle strade	Ds	7,50 m

11. La sottozona F7.7 prevede la sola possibilità di un incremento una tantum del 20% della SUL esistente contenente le seguenti destinazioni d'uso affini alla struttura di ristoro esistente:

- Commerciali: **c1**
- Servizi: **s1**;
- Turistiche: **t1, t3**;

Art. 51. Disciplina specifica del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo

1. La realizzazione dei servizi e delle attrezzature deve avvenire, quando non diversamente prescritto, mediante esproprio delle aree interessate e l'applicazione della vigente normativa in materia di opere pubbliche.
2. La quantificazione della quota parte di St da destinare a servizi e/o attrezzature di interesse collettivo per il soddisfacimento dello standard minimo relativo di cui al DM 1444/68 negli AMBITI, ove non indicata nelle schede normative, è demandata allo strumento urbanistico esecutivo, in relazione alla capacità insediativa dei singoli ambiti.
3. E' facoltà dell'Amministrazione, constatata la inutilità di alcune destinazioni d'uso pubblico previste dal PUCG per specifiche aree, variare dette destinazioni, nell'arco di quelle relative ai servizi e alle attrezzature di interesse collettivo.

Art. 52. Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo

1. Per le aree destinate a servizi, attività di interesse comune, attività scolastiche e per la realizzazione di edifici sanitari, si rimanda alle specifiche normative e disposizioni nazionali, regionali, provinciali e della ASL competente.

Capo 3° Sistema della mobilità

Art. 53. Individuazione e classificazione delle infrastrutture del sistema della mobilità

1. Il PUCG individua negli elab. P-01 e P-02 le principali infrastrutture della mobilità e/o quelle che assumono, rispetto alla strategia generale del Piano, particolare rilevanza.
2. Il sistema della mobilità è costituito da:
 - a) Viabilità – territorio urbanizzato:
 - esistente;
 - da adeguare;
 - nuova (doppio senso di marcia);
 - nuova (senso unico di marcia);
 - percorso pedonale.
 - b) Viabilità – territorio non urbanizzato:
 - esistente;
 - da adeguare;
 - strada comunale Vejano – Oriolo Romano (DCC n. 47/09).

Art. 54. Fasce di rispetto e vincoli derivanti da disposizioni nazionali relativi alle componenti del sistema della mobilità

1. I vincoli e le fasce di rispetto delle infrastrutture di cui all'art.54 sono quelli stabiliti dalle normative nazionali in vigore; ai fini dell'applicazione del DM 1404/68 il perimetro dello Spazio Urbano di PUCG è rappresentato dal perimetro delle rispettive zone omogenee.
2. In relazione al DPR del 26 aprile 1993, n°147, che modifica le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, il presente PUCG nel territorio non urbanizzato prescrive:
 - viabilità di connessione territoriale e intercomunale: fascia di rispetto ml.60;
 - viabilità di connessione locale principale: fascia di rispetto ml.40;

- viabilità di collegamento tra i percorsi di connessione territoriale e/o locale e l'insediamento urbano: fascia di rispetto ml.30;
- viabilità locale: fascia di rispetto ml.20;

3. In ambito urbano le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni sono:

- viabilità di larghezza inferiore a ml 8,00: fascia di rispetto ml 5,00;
- viabilità di larghezza compresa tra ml 8,00 e 12,00: fascia di rispetto ml 7,50;
- viabilità di larghezza superiore a ml 12,00: fascia di rispetto ml 10,00.

4. Nelle fasce di rispetto relative alle infrastrutture stradali ricadenti nel territorio non urbanizzato sono ammesse come uniche opere di trasformazione quelle finalizzate alla realizzazione di parcheggi all'aperto, cabine di distribuzione elettrica, sostegni di reti elettriche e telefoniche, reti idriche e fognanti, canalizzazioni irrigue, pozzi, metanodotti, serbatoi del gas, recinzioni, strade di servizio.

Art. 55. Prescrizioni per la progettazione esecutiva e la esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema della mobilità

1. La progettazione e la realizzazione delle infrastrutture viarie devono comprendere anche la sistemazione delle aree a margine della sede carrabile.

3.- Il PUCG definisce nell' Elab. P-01 e P-02 nonché all'art. 54 comma 2 lettera b) una viabilità del territorio non urbanizzato da adeguare; tale viabilità è riferita alla sola mobilità in ambito rurale; l'adeguamento va inteso come manutenzione degli attuali tracciati con eventuali minime modifiche di sviluppo e di profilo intese a consentirne la percorribilità in ambito rurale; in particolare è esclusa ogni pavimentazione impermeabile, a meno di minimi tratti a tutela della funzionalità di particolari porzioni di tracciato interessate da pendenze consistenti o forti curvature, salvo che per le due porzioni di tracciato viario che mettono in comunicazione il centro urbano con le zone C3.2 e T2 e la porzione di tracciato viario che attraversa la zona D1 fino a raggiungere la zona T1 per le quali si prevede l'adeguamento alla normativa vigente.

2. Qualora le caratteristiche geologiche, morfologiche e/o clivometriche del terreno richiedano la realizzazione di opere di modellazione e/o contenimento del suolo facendo uso di muri di sostegno, questi ultimi non devono superare l'altezza di ml.1,5 fuori terra verso valle e,

qualora siano più di uno, la loro distanza misurata lungo le linee di massima pendenza deve essere superiore a ml.6,00.

3. Per la progettazione esecutiva e l'esecuzione delle opere per l'attrezzamento del sistema della mobilità valgono le seguenti prescrizioni riferite a:

- la pavimentazione artificiale del suolo pubblico (com.4 presente articolo);
- le norme per facilitare la mobilità dei portatori di handicap (com.5 presente articolo);
- l'illuminazione pubblica (com.6 presente articolo);
- la segnaletica e informazione pubblicitaria (com.7 presente articolo).

4. La pavimentazione artificiale del suolo delle vie carrabili e ciclabili, degli spazi pedonali e dei parcheggi, è oggetto di specifica progettazione attenta agli aspetti funzionali, morfologici ed estetici dei luoghi cui si riferiscono; nella progettazione ed esecuzione delle pavimentazioni, a meno di prescrizioni specifiche contenute nelle presenti NTA e nelle schede normative, si devono osservare i seguenti principi:

- la pavimentazione delle vie carrabili deve essere realizzata in materiale bituminoso eseguito con mescole che garantiscano nel tempo una tonalità grigio-chiara;
- le pavimentazioni di spazi e percorsi pedonali (qualsiasi sia la loro ubicazione e funzione all'interno dello spazio urbano) devono essere realizzate con materiali diversi dal materiale bituminoso (tipo massello in cls, porfido, masselli di interni naturali, pietra da taglio);
- le pavimentazioni dei parcheggi devono essere realizzate preferibilmente in porfido o masselli in cls (posti in opera in modo tale da garantire una parziale permeabilità);
- le pavimentazioni di eventuali piste ciclabili devono essere realizzate in materiale bituminoso o elementi autobloccanti, in ogni caso di tonalità cromatiche tali da differenziarsi nettamente dai percorsi pedonali e automobilistici.

5. Per l'eliminazione delle "barriere architettoniche" nello spazio urbano si rimanda al DPR n.503 del 24.07.1996 in attuazione all'art. 27 della legge n. 118 del 30.03.71 ed inoltre alla L. 13/89 e al DM 14.06.89 n. 236. Si rimanda in particolare alle prescrizioni degli artt. 5 e 10 del DPR n.503/1996:

- l'art. 5 riguarda la sistemazione dei marciapiedi, mediante l'eliminazione dei risalti con la creazione di piccole rampe di raccordo in corrispondenza degli attraversamenti con pendenza massima del 15%;

- l'art. 10 prevede che vi siano n. 2 posti auto riservati ed appositamente attrezzati ogni 100 posti auto, intendendo tale standard equivalente con un posto ogni 50 o frazione di 50, con un minimo assoluto di 1.

6. L'illuminazione pubblica deve poter rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare al campo visivo ed alla carreggiata un adeguato livello di illuminazione;
- assicurare uniformità di illuminazione per una migliore visibilità dell'utente ed un miglior comfort visivo;
- non provocare abbagliamento diretto o indiretto.
- per la realizzazione del sistema della pubblica illuminazione deve essere predisposto un apposito programma di settore riguardante la scelta dei vari tipi di corpi illuminanti e la loro collocazione nella città; in tale programma si deve tenere in debita considerazione l'illuminazione di aree prevalentemente pedonali, come piazze, aree commerciali, fermate mezzi di trasporto, portici e gallerie, scale pubbliche.

7. Per i criteri da seguire per la scelta di tipi e delle localizzazioni dei segnali stradali si rinvia a quanto previsto negli articoli dal 37 al 45 del DL 30.04.1992 n. 285 (Regolamento del codice della strada) e dalla successive integrazioni

8. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di predisporre degli abachi di elementi per l'attrezzamento delle componenti del sistema della mobilità; in tal caso i progettisti devono attenersi nella scelta dei singoli elementi alle soluzioni contenute negli abachi ovvero proporre soluzioni conformi che, se formalmente assentite dai tecnici preposti alla valutazione dei progetti, possono entrare a far parte degli abachi stessi.

TITOLO VI - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Capo 1° Atti tecnico-amministrativi

Art. 56. Provvedimenti abilitativi

1. Gli atti abilitativi alla trasformazione fisica e d'uso del territorio sono definiti nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e successive integrazioni, salvo acquisizione delle autorizzazioni e pareri in materia ambientale derivanti da normativa o pianificazione sovraordinata.
2. Per le aree boscate si applica la normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

Art. 57. Strumenti urbanistici esecutivi

1. Le trasformazioni ed i conseguenti tipi di intervento sono configurabili solo a seguito della definizione di un progetto urbanistico di dettaglio da attuarsi tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzionamento tra proprietari ed Amministrazione, volto ad assicurare il perseguimento delle finalità e dei caratteri prestazionali stabiliti per ciascuno di essi dal PUCG, o con adeguati programmi.
2. In queste parti il disegno di suolo e le relative regole di trasformazione fisica e d'uso sono rimandati alla formazione di uno o più, secondo i casi, dei seguenti strumenti urbanistici esecutivi:
 - piano particolareggiato esecutivo (PPE), (legge n.1150/42, e successive modifiche ed integrazioni);
 - piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa pubblica e privata (legge n.765/67);
 - piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), (leggi n. 167/62, n.865/71 e successive modifiche ed integrazioni);
 - piani di recupero (PdR) di iniziativa pubblica o privata, (legge n.457/78).
 - programmi integrati d'intervento (PII) di iniziativa pubblica o privata, (legge n.179/92).

3. La formazione di detti strumenti avverrà in conformità alle disposizioni d'ambito del presente PUCG (v. elab. P-01 e P-02) ed i contenuti progettuali saranno precisati utilizzando i parametri urbanistici ed edilizi, così come definiti nelle presenti NTA.

Capo 2° Attuazione diretta

Art. 58. Attuazione diretta semplice.

1. Si ha l'attuazione diretta semplice quando il singolo proprietario può attivare il provvedimento abilitativo di cui al precedente art. 56 direttamente sulla base della disciplina di PUCG, eventualmente accompagnato da atti d'obbligo relativi a destinazioni d'uso del manufatto, nonché alla predisposizione dei parcheggi ed alla sistemazione dell'area di pertinenza.

Art. 59. Attuazione diretta condizionata

1. Si ha l'attuazione diretta condizionata quando il rilascio della concessione edilizia, accompagnata da atti d'obbligo, così come specificato nel 1° comma del precedente articolo, è condizionata, ai sensi del 5° comma dell'art.31 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, a particolari impegni da parte dei privati.

2. Gli impegni di cui al primo comma (cessioni di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico) sono stabiliti nella presente normativa e nelle schede normative (v. elab. Sc.), in riferimento allo stato dei luoghi ed al progetto di piano.

3. E' data facoltà all'Amministrazione di condizionare il rilascio della concessione edilizia all'obbligo di mantenere ad uso pubblico una fascia di Sf lungo tutto il lato del lotto antistante la strada di accesso per una profondità di ml. 3 dal confine di proprietà, laddove ciò risulti utile a rendere più agevole la mobilità (eventuale allargamento della sede stradale, del marciapiede, del parcheggio, etc.).

4. Quando gli interventi prescritti dal piano riguardino proprietà diverse, la concessione può essere condizionata alla predisposizione di un progetto unitario di massima, da approvarsi in sede tecnica da parte dell'Amministrazione prima del rilascio delle singole concessioni.

5. Allo scopo di facilitare la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti ad attuazione diretta ed allo scopo di accelerare l'attuazione del piano nei casi previsti nel 4° comma del presente articolo, l'Amministrazione può far ricorso alla formazione del comparto, così come

previsto nell'art.23. della L. 1150/42; il perimetro del comparto comprenderà le proprietà coinvolte e/o interessate dagli interventi ammessi nell'ambito e sarà esteso al suolo direttamente impegnato dagli interventi, alle aree per parcheggi privati, alle aree di pertinenza e alla viabilità di distribuzione interna comprensiva dell'allaccio alla viabilità pubblica; quando non diversamente prescritto possono essere creati uno o più comparti all'interno dello stesso ambito.

Capo 3° Attuazione indiretta

Art. 60. Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Nelle Zone A, sono ammesse come uniche categorie d'intervento sugli eventuali edifici esistenti quelle inerenti alla MO - manutenzione ordinaria, MS - manutenzione straordinaria, MI - modifiche interne e RC - risanamento conservativo (v. art.9. , lettere “a” e “b”, Capo 2°, Titolo II).
2. Nelle Zone B e F, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla pianificazione vigente che non siano in contrasto con la disciplina del PUCG adottato.
3. Nelle Zone C, D prima della formazione dello strumento urbanistico esecutivo di cui al successivo Art. 611, ove previsto, sono ammesse tutte le categorie di intervento sugli eventuali edifici esistenti escludendo in ogni caso il cambio di destinazione d'uso. (v. art.9. , lettere “a” e “b”, Capo 2°, Titolo II).
4. Nelle Zone E, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla pianificazione vigente che non siano in contrasto con la disciplina del PUCG adottato.

Art. 61. Modalità attuative ad attuazione indiretta

1. L'attuazione delle sottozone C, D, e F ove previsto specificatamente dalle NTA è effettuata tramite strumento urbanistico esecutivo, assistito da convenzione, ai sensi dell'art.28 della legge 8 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, a ciascun proprietario interessato dal comparto di attuazione, o dall'ambito in caso di sua attuazione unitaria, è riconosciuto, alle condizioni di cui al successivo comma, un diritto edificatorio pari all'applicazione dell'Uet di PUCG alla superficie di proprietà, ovvero pari, qualora il PUCG attribuisca una quantità assoluta di Sul all'ambito, alla quota di detta Sul corrispondente all'incidenza percentuale della

superficie di proprietà rispetto a quella dell'intero ambito, a prescindere dalle specifiche destinazioni urbanistiche del suolo definite dal PUCG e in sede di strumento esecutivo.

3. Il diritto di cui al precedente comma matura per i proprietari qualora, riuniti in consorzio, collaborino all'urbanizzazione attraverso:

1. la cessione al Comune delle aree per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) nelle quantità stabilite dalla scheda d'ambito (St per mobilità, verde, servizi e attrezzature);

2. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e eventualmente di parte della secondaria;

3. la edificazione della quantità di Sul stabilita dal PUCG nelle forme e nei modi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo; in particolare la Sul sarà realizzata nelle superfici fondiari a ciò destinate in questa sede (in esse concentrando l'esercizio di tutti i diritti edificatori maturati nell'ambito) e corrispondenti a quelle non cedute al Comune.

4. Gli impegni derivanti ai proprietari nei confronti dell'Amministrazione comunale di cui ai punti del precedente comma, riguardanti la cessione di aree e la realizzazione delle previsioni di progetto, sono oggetto di apposita convenzione tra Comune e consorzio dei proprietari; la medesima convenzione darà atto degli accordi e degli obblighi intervenuti tra i proprietari al fine di compensare le eventuali differenze tra i diritti edificatori, riconosciuti a ciascun proprietario ai sensi del sesto comma del presente articolo, e le specifiche destinazioni del suolo stabilite dallo strumento urbanistico esecutivo.

5. I diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice Uet alle aree destinate a mobilità, verde ed servizi, restano ai privati, i quali esercitano detti diritti nelle superfici fondiari; per questo, mentre la cessione al Comune della parte di aree di cui sopra deve avvenire a titolo gratuito.

6. La Sul di edifici eventualmente esistenti all'interno degli ambiti ad attuazione indiretta deve essere computata al fine del calcolo della Sul complessiva.

Capo 4° Applicazione ed integrazione di disposizioni nazionali e regionali

Art. 62. Aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica LR 21/09

1. Per le sole sottozone della zona omogenea C, di cui al Titolo III -Capo 3°, in ottemperanza all'art.18 della Legge Regionale del 11 agosto 2009 n.21 e ss.ii, alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, vanno aggiunte le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, in applicazione dell'articolo 1, commi 258 e 259, della legge 244/2007, da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa.
2. Saranno individuate secondo il criterio e la quantificazione definite dalla normativa vigente in materia al momento dell'approvazione del P.U.C.G., in riferimento all'inserimento ovvero all'incremento di potenzialità edificatoria fra piano vigente e nuovo piano desumibile dalla distinta contenuta nella Relazione di PUCG.

Art. 63. Coefficiente di conversione volumetrica

1. Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3,20, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile lorda (Sul) abitativa, per ottenere il valore in metri cubi del volume di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.
2. Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione il volume da considerarsi è quello effettivo realizzato.

Art. 64. Prevalenza delle indicazioni cartografiche e numeriche

1. Le indicazioni contenute negli elaborati grafici rappresentati in scala maggiore prevalgono sulle altre.
2. I dati numerici forniti dal PUCG (v. Tabelle allegate all'elaborato 01 Relazione Tecnica) in ordine alle superfici, sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati; in sede di piano urbanistico esecutivo ed in sede di progetto edilizio si dovranno precisare detti dati documentando la consistenza dei terreni con i riferimenti catastali.

3. Per l'edificio esistente e la sua superficie utile, si deve fare riferimento alle aerofotogrammetrie di base del PUCG o alla consistenza catastale alla data dell'adozione del Piano, nonché ai rilievi prodotti in occasione della redazione di progetti edilizi e piani urbanistici risultanti agli atti.

Art. 65. Deroghe alle prescrizioni del presente PUCG

1. Limitatamente ai casi previsti dalla normativa vigente possono essere esercitati i poteri di deroga al presente PUCG ai sensi dell'Art. 41/quarter della Legge 17.08.1942 n. 1150.

Art. 66. Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Le prescrizioni del presente PUCG prevalgono sulla disciplina urbanistica comunale preesistente; ad esse si applicano le specifiche di salvaguardia contenute nel Titolo VI Capo 3°.
2. Le opere già autorizzate e non ancora eseguite o in corso di esecuzione alla data di adozione del presente PUCG, non sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, sempreché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata.

Art. 67. Misure di salvaguardia parere Art.89 DPR n.380/2001

1. Le prescrizioni al presente PUCG espresse con Determinazione n.G13088 del 17/09/2014 all'interno del parere geomorfologico Art.89 DPR n.380/2001 vengono integrate ai seguenti commi.
2. Le zone a rischio geologico da basso a medio a campitura verde sono da considerare edificabili con riserva in quanto ubicate nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico; su terreni ad acclività >20 %; e dove si riscontrano condizioni sfavorevoli fra la morfologia del versante e la giacitura degli strati (litologie sedimentarie), per la presenza di zone di rispetto dei pozzi. In queste aree si prescrive che siano eseguite verifiche geologiche propedeutiche in relazione alla facies del terreno di fondazione (litologie vulcaniche), agli spessori residui a tetto delle formazioni flyschoidi sotto stanti ed alla giacitura delle superfici di contatto; si dovrà tenere conto della pendenza degli strati rispetto al pendio ed ai suoi caratteri strutturali (litologie sedimentarie); dovranno essere eseguite verifiche della capacità portante agli SLU e verifiche di stabilità attraverso modelli matematici; dovranno realizzarsi adeguate opere di smaltimento delle acque meteoriche nelle zone più acclivi.

-
3. Nelle zone dove sono riscontrate emanazioni gassose di CO₂ (Tav. Carta delle Emanazioni Gassose), che comprendono sia le aree a campitura rosso-arancione e giallo-verde nella rispettiva Tav di Idoneità territoriale, dovranno essere rispettate le prescrizioni della Determina n. A00271 del 19.01.2012; per le varianti, piani attuativi ecc dovranno essere eseguite le indagini al suolo così come indicato dal punto 1 al 13 della determina.
 4. Nelle zone edificabili a campitura verde, che risultano a rischio geologico da basso a irrilevante, dovranno essere previste indagini geologiche preventive in relazione agli spessori dei terreni vulcanici a tetto di quelli sedimentari, alla giacitura e stabilità del contatto ed al rapporto tra la giacitura degli strati ed il profilo topografico.
 5. In tutto il territorio interessato dal P.U.C.G, per la realizzazione di nuove strade di qualsiasi ordine e grado, per i lavori e le opere d'adeguamento, di ampliamento e di miglioria, il parere definitivo sarà rimesso a seguito di presentazione di progettazione di dettaglio, in quanto non è possibile valutare allo stato attuale gli effetti che la realizzazione delle strade stesse comporterà all'ambiente geomorfologico.
 6. Sono da considerare inedificabili le aree poste a ridosso di scarpate naturali ed artificiali per una distanza dal ciglio dei dirupi o pendii scoscesi non inferiore al doppio dell'altezza, fino ad un massimo di 30 metri come indicato nella circolare n0769 del 23.11.1982 dell' Ass.to LL.PP. della Regione Lazio.
 7. Sia eseguita la regimazione delle acque superficiali tramite l'esecuzione di reti drenanti di dimensioni commisurate alla locale morfologia del territorio ed ai regimi di precipitazione più intensi che si possono verificare nella zona, considerando un tempo di ritorno di valore adeguato alla sicurezza del territorio stesso.
 8. Sia garantita l'officiosità idraulica delle reti drenanti (corsi d'acqua principali, fossi e scoline), ed in particolare delle opere di attraversamento delle strade e sia eseguita la relativa ordinaria e sistematica manutenzione.
 9. Si dovranno evitare accumuli disordinati e non consolidati di materiali di riporto, derivanti da scavi sia ai fini edilizi che agricoli che potrebbero essere "mobilizzati" nel corso di precipitazioni intense.
 10. Gli sbancamenti ed i movimenti di terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore, prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarica e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la rinaturalizzazione dell'area di intervento.
-

-
11. Il piano di posa delle singole opere d'arte, per evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico.
 12. Fatte salve le prescrizioni più restrittive previste nel presente parere, devono essere rispettate le prescrizioni ed i divieti dettati dal Capo VII del T.U. n. 523/904 che individua in metri 10 "dal piede dell'argine" la relativa ampiezza delle "pertinenze idrauliche" (sull'argomento si precisa che il Consiglio di Stato, con parere n.55 del 1/6/88, ha chiarito che con il termine argine non ci si riferisce al manufatto artificiale di contenimento della piena ma, più in generale, alla sponda del corso d'acqua).
 13. Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi (Art. 41 del D. L.vo 152/06);
 14. Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;
 15. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate.
 16. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.
 17. Nell'area di salvaguardia della captazione idropotabile (sorg. Gorgoglione) devono essere rispettate le prescrizioni ed i divieti previsti dall'art. 21 del decreto legislativo 152/2006.
 18. Nelle aree prossime al centro storico, vista la presenza di ingressi a cavità sotterranee siano eseguite Indagini geognostiche di dettaglio finalizzate alla verifica sulla stabilità delle cavità il rilievo in sotterraneo e di stabilità delle volte, e nel caso, siano eseguiti interventi di consolidamento.
 19. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria del comune di Vejano; per le case rurali sparse di nuova realizzazione e per i nuovi insediamenti urbani è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con sistemi di fitodepurazione.
 20. Per la realizzazione di interventi di sistemazione idraulico-forestale, di sistemi di depurazione e fognari e sistemi drenaggio, di opere di attraversamento dei corsi d'acqua, siano eseguiti studi e indagini per la valutazione del rischio di esondazione: rilievi topografici;
-

verifiche idrauliche per calcolare la portata di massima piena, per un periodo di ritorno di 100 anni; verifiche della stabilità delle sponde; verifica del rapporto tra la falda acquifera e quelle di alveo e subalveo; ed acquisiti i pareri idraulici delle Autorità competenti.

21. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.

22. Nelle zone con più accentuata acclività si eviti quanto più possibile la esecuzione di sbancamenti che turbino l'andamento del pendio naturale e, qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate.

23. La progettazione delle opere sia realizzata nel rispetto delle normative sismiche vigenti.

Art. 68. Misure di salvaguardia parere Usi Civici

1. Le prescrizioni al presente PUCG espresse con Determinazione n. G17709 del 28/12/2018 all'interno del parere Usi Civici vengono integrate ai seguenti commi.

2. Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme tutti quei beni che sono particolarmente individuati nell'art. 3, comma 1, della legge 20/11/2017, n.168.

a) le terre di originaria di un comune o di una frazione, imputate o possedute da comuni, frazioni od associazioni agrarie comunque denominate;

b) le terre, con le costruzioni di pertinenza, assegnate in proprietà collettiva agli abitanti di un comune o di una frazione, a seguito della liquidazione dei diritti di uso civico e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento esercitato su terre di soggetti pubblici e privati;

c) le terre derivanti: da scioglimento delle promiscuità di cui all'articolo 8 della legge 16 giugno 1927, n. 1766; da conciliazioni nelle materie regolate dalla predetta legge n. 1766 del 1927; dallo scioglimento di associazioni agrarie; dall'acquisto di terre ai sensi dell'articolo 22 della medesima legge n. 1766 del 1927 e dell'articolo 9 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102; da operazioni e provvedimenti di liquidazione o da estinzione di usi civici; da permuta o da donazione;

d) le terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati;

e) le terre collettive comunque denominate, appartenenti a famiglie discendenti dagli antichi originari del luogo, nonché le terre collettive disciplinate dagli articoli 34 della legge 25 luglio 1952, n.991,10 e 11 della legge 3 dicembre 1971, n. 11 02, e 3 della legge 31 gennaio 1994, n. 97;

f) i corpi idrici sui quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici.

3. I beni di cui al comma 2, lettere a), b), c), e) e f), costituiscono il patrimonio antico dell'ente collettivo, detto anche patrimonio civico o demanio civico.

4. Il regime giuridico dei beni di cui al comma 2 resta quello dell'inalienabilità, dell'indivisibilità, dell'insuscepibilità e della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale.

5. Con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1 , lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici.

6. Non si potranno assumere decisioni che sottraggono in via definitiva il bene alla collettività e liberano dal vincolo ambientale porzioni del territorio, per il tramite una sclassificazione finalizzata alla successiva alienazione, oltre alle ipotesi di mutamento di destinazione, che sostanzialmente rimodellano il vincolo ambientale verso una nuova finalità comunque conforme agli interessi della collettività, se non a seguito della autorizzazione regionale assunta di concerto con le strutture statali competenti.

7. Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti dall'Ente Agrario, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n°1766 del 16/06/1927, previa concertazione delle strutture statali competenti.

8. Non possono essere comunque mutati di destinazione o alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.