

COMUNE DI ACCUMOLI

Provincia di
Rieti



REGIONE LAZIO
DIREZIONE REGIONALE DI AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE
VIA S. PIETRO 100 - 01100 VITERBO
L. 10/05/2002

PIANO REGOLATORE GENERALE

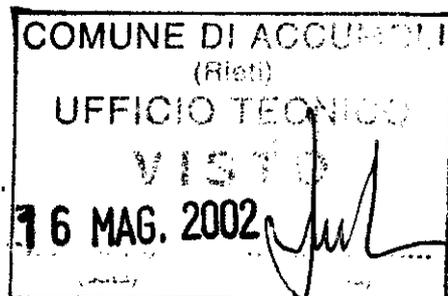
Argomento	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAV. N.	
Zone		Scale	
Fonte Cart.		Agg.to	Maggio/2002

Il Sindaco



Il Progettista

Arch. Roberto GIOCONDI



COMUNE DI ACCUMOLI

*Provincia di
Rieti*



PIANO REGOLATORE GENERALE

Argomento	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAV. N.	
Zone		Scala	
Fonte Cart.		Agg.to	Maggio/2002

Il Sindaco

Il Progettista

Arch. Roberto GIOCONDI



Art. 1 Elaborati PRG

Il presente Piano Regolatore si compone dei seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante:

- **Elaborati di indagine e di analisi**

1. Inquadramento territoriale (1:250.000);
2. Carta dell'uso del Suolo (1:25.000)
3. Indagine geologica, idrogeologica e ambientale del territorio; (relazione geologica - carta geologica territoriale 1:10.000 - carta delle sezioni geologiche 1:5.000 - carta delle acclività 1:10.000 - carta geomorfologia 1:10.000 - carta idrogeologica 1:10.000 - carta delle pericolosità e vulnerabilità 1:10.000);
4. Carta delle aree sottoposte a tutela L.1497/39 - L.431/85 (1:10.000)
5. Carta delle proprietà pubbliche e degli usi civici (1:10.000)
6. Individuazione dei nuclei edilizi abusivi (1:10.000)

- **Elaborati di progetto**

1. Relazione generale;
2. Norme tecniche di attuazione;
3. Zonizzazione del territorio comunale e del Parco Nazionale Gran Sasso – Laga (1:10.000)
4. Zonizzazioni del capoluogo e delle frazioni (1:10.000),
5. Previsioni di zona del capoluogo e delle frazioni (1:2000)

Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle norme tecniche, prevalgono questi ultimi.

Art. 2 Applicazione del PRG

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo dell'intero territorio del Comune di Accumoli, viene regolata dalle presenti norme di attuazione, integrate dagli elaborati grafici del P.R.G. nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del Regolamento Edilizio e dai Regolamenti Comunali per quanto compatibili.

Art. 3 Attuazione del PRG

Gli interventi e le finalità previste dal P.R.G. sono realizzate nel tempo attraverso un Programma di Attuazione Urbanistica ai sensi dell'articolo 9 della Legge Regionale 12/6/1975 n. 72.

Il Programma di Attuazione Urbanistica, avente validità estesa al triennio, individua:

- a le zone per le quali il Comune intende, nel successivo triennio, predisporre i piani urbanistici attuativi di iniziativa comunale e quelli di iniziativa privata; l'inclusione di tali zone nelle previsioni di cui al Programma di Attuazione Urbanistica è vincolante ai fini dell'approvazione dei suddetti piani urbanistici attuativi.
- b le zone per le quali il Comune ritiene necessario il ricorso all'intervento edilizio convenzionato, di cui al successivo articolo 5, nell'ambito di comparti appositamente individuati in sede di formazione del Programma di Attuazione Urbanistica
- c le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle di attrezzatura del territorio che il Comune intende realizzare o autorizzare.

L'attuazione del P.R.G. avviene pertanto attraverso:

- 1 Intervento edilizio diretto.
- 2 Intervento edilizio convenzionato.
- 3 Intervento urbanistico attuativo.

Art. 4 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella realizzazione delle singole opere edilizie e/o di urbanizzazione e si realizza mediante:

1. approvazione ed esecuzione di opere pubbliche Comunali e di altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia.
2. esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte di privati dietro rilascio di apposita concessione comunale (onerosa, convenzionata, gratuita) sia che le opere facciano parte di piani urbanistici attuativi approvati, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Art. 5 Intervento edilizio convenzionato

L'intervento edilizio convenzionato ha lo scopo di definire il livello minimo dell'organizzazione urbana all'interno dei comparti appositamente individuati nell'ambito delle zone B2.

Per "livello minimo" si intende l'insieme degli elementi (viabilità interna, parcheggi, spazi di manovra, reti tecnologiche ecc.) necessari alla integrazione delle previsioni di PRG con l'impianto preesistente consolidato.

Il livello minimo dell'organizzazione urbana all'interno dei comparti individuati viene definito per iniziativa dell'Amministrazione comunale in sede di redazione del Piano di Attuazione Urbanistica; le previsioni di aree di interesse collettivo definite dal PRG debbono essere confermate nelle quantità minime stabilite, salvo modificazioni limitate alla distribuzione planimetrica, utili al miglior conseguimento degli obiettivi di piano.

In sede di convenzione il privato proprietario può cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le superfici di sua proprietà, a destinazione pubblica, individuate dal PRG; tale fattispecie prevede la possibilità di poter disporre della cubatura corrispondente alla superficie ceduta gratuitamente, riferita ai medesimi indici di edificabilità di zona B2, che verrà assegnata alla residua proprietà del cedente.

L'intervento edilizio convenzionato si attua su iniziativa privata o pubblica e ha validità decennale e viene inserito nel Piano di Attuazione Urbanistica.

Art. 6 Intervento urbanistico attuativo

Gli interventi urbanistici attuativi hanno lo scopo di predisporre in modo organico l'uso e/o la trasformazione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima ed inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione previste dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dalle scelte programmatiche del P.R.G. stesso. Gli interventi attuativi sono:

- 1 Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.
- 2 Piano per le aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della L. 22/10/1971 n. 865.
- 3 Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al titolo IV° della L. 457 del 5/8/1978.
- 4 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.
- 5 Piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata e/o pubblica.
- 6 "Programmi complessi" di cui alla Legge n. 179/92, 493/93 e successive modifiche e integrazioni

Art. 7 Piani di lottizzazione convenzionata

I piani di lottizzazione di iniziativa privata devono essere approvati e convenzionati con l'Amministrazione Comunale nei modi e nelle forme prescritte dalle leggi vigenti e dal regolamento edilizio.

Qualora all'interno dei perimetri di piano siano ricomprese aree a destinazione pubblica, il piano di lottizzazione può anche proporre la modifica delle localizzazioni specifiche previste all'interno dei comprensori medesimi dal P.R.G. purché vengano rispettate :

- a i quantitativi volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di zona;
- b le previsioni quantitative e qualitative di P.R.G. in materia di attrezzature collettive e di verde pubblico.
- c gli standard minimi, in materia di parcheggi, fissati dal D.M. 2/4/1968 n° 1444, e quelli indicati per le singole zone dalle presenti norme.

Art. 8 Utilizzazione degli indici e lotto minimo

La volumetria deriva dall'applicazione degli indici di densità edilizia di cui alle successive norme.

L'applicazione di tali indici determina la cubatura massima esprimibile dal fondo; questa può essere utilizzata anche mediante istanze di concessione formulate in tempi differenti, per ampliamenti e/o per la costruzione di immobili distinti e separati.

Il rilascio della Concessione Edilizia costituisce ad ogni effetto di legge obbligazione del richiedente ai fini dell'asservimento della superficie corrispondente alla volumetria assentita.

L'area di intervento a disposizione del concessionario può essere costituita anche da più proprietà, purché contigue e ricadenti nella medesima zonizzazione, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato al deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di un "atto d'obbligo" che dimostri l'asservimento dell'area alla volumetria richiesta, stipulato da tutti i proprietari a favore del richiedente, registrato nei modi e forme di legge.

Concorrono alla formazione del lotto minimo anche le superfici separate da fossi e/o compluvi; concorrono altresì alla formazione del lotto minimo anche le superfici interessate da previsioni di P.R.G. inerenti infrastrutture o strade, nonché le superfici separate da strade aventi le caratteristiche di cui alla lettera F del 1° comma dell'articolo 2 del D.L. 30/4/1992 n. 285.

Art. 9 Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani ed i portatori di minorazioni sulla base di quanto contenuto e prescritto dalle leggi 30/3/1971 N° 118, dal D.P.R. 27/4/1978 N° 384 e dalla L. 9 febbraio 1989 N. 13 e dal D.M. 14 giugno 1989 N. 236 e dalle L.R. n. 62/74 e 72/75 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata ecc.) le soluzioni progettuali urbanistico - edilizie dovranno tenere conto delle "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici .

L'approvazione del progetto per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali , locali per mostre,

attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.) è subordinata ad una verifica tecnica da parte della Commissione Edilizia, della presenza dei requisiti atti a consentire il superamento delle "barriere architettoniche" nel pieno rispetto di quanto prescritto dalle leggi vigenti.

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

Art. 10 Concessioni edilizie in deroga

Il rilascio della concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. è consentito nel rispetto della totalità delle seguenti condizioni:

- 1 che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse.
- 2 che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale.

Art. 11 Costruzioni accessorie

Debbono intendersi per costruzioni accessorie i corpi di fabbrica, anche distinti e separati da quello principale, correlati ad esso da dipendenza funzionale e finalizzati ad una migliore utilizzazione del fabbricato principale, tra questi: autorimesse, magazzini, stenditoi, lavanderie, legnaie, e locali consimili.

Art. 12 Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi

1 ST = Superficie territoriale

La superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I_t , è l'area comprendente tutte le superfici da destinare o destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità principale (strade comunali, provinciali, statali).

2 SF = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f , è quella parte di area che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, le superfici delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria e la viabilità di piano

3 It = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie territoriale. Detto indice trova applicazione in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

4 If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

5 S_m = Superficie minima di intervento

E' la superficie relativa all'area minima necessaria per procedere ad un intervento edilizio diretto.

6 S_c = Superficie coperta

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate e/o da edificare, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali .

7 R_c = Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta di un edificio, misurata come al punto 6, e la superficie fondiaria calcolata come al punto 2 del presente articolo.

8 S_l = Superficie lorda

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, con la sola esclusione delle cantine, dei depositi e delle autorimesse, se completamente interrati o seminterrati solo quando emergenti dal piano di campagna per non più di ml. 0.60.

9 S_u = Superficie utile

E' la somma delle superfici del pavimento dei singoli vani dell'alloggio con la sola esclusione dei balconi, delle terrazze, delle cantine, delle soffitte non abitabili, degli eventuali spazi comuni, e delle superfici comprese negli sguinci.

10 V = Volume di un edificio

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo dei volumi i locali interrati o seminterrati solo quando emergenti dal piano di campagna per non più di ml. 0.60 misurati all'intradosso del solaio,

salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoio idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Sono esclusi inoltre i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili quando l'altezza massima utile interna non supera i ml 2.20 e purché essi siano contenuti all'interno delle falde del tetto .

11 Ve = Volume entroterra

I locali completamente o parzialmente interrati a qualunque uso destinati privi di edificazione soprastante debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile e sottoposti a verifica di conformità della zona urbanistica di appartenenza, salve le previsioni di cui alla legge 122/89 e fatti salvi comunque i distacchi dalle proprietà confinanti secondo le norme vigenti.

12 P = Porticati

Sono le parti di fabbricato aperte su più lati (minimo 2), sono escluse dal calcolo della cubatura fino ad 1/4 della superficie coperta dell'edificio afferente.

La superficie eccedente è da considerarsi nel conteggio della volumetria. Sono esclusi dal calcolo della cubatura i porticati pubblici e di uso pubblico, di cui al punto 10, per i quali dovrà essere approntata apposita convenzione tra Comune e concessionario da registrarsi nei modi e nelle forme di legge.

13 Hf = Altezza delle fronti di un edificio

E' la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dal punto di intersezione tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, e la quota del piano di calpestio del terrazzo di copertura. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per singole zone dagli strumenti urbanistici, ad eccezione degli specifici volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi mistilinei e per ogni elemento si considera la media

delle altezze. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona. Se la costruzione è terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno e non sono ammessi ritiri ai soli piani superiori.

14 H = Altezza della costruzione

E' la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf di cui al punto 13, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

15 Df = distanza tra le fronti

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito dalle presenti norme un minimo assoluto per ogni zona urbanistica.

La distanza minima prescritta deve essere comunque rispettata nel caso di fronti non parallele, tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, per le sole parti che si fronteggiano; i distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedii, ecc.).

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml 10.

16 D = Distanza dai confini e dal filo stradale

E' la distanza determinata tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche i balconi aperti, le pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale. E' stabilito nelle presenti norme un minimo assoluto secondo le diverse zone urbanistiche di appartenenza. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a ml 5.00, distanze inferiori sono ammesse solo in presenza di assenso del confinante formalizzato con atto pubblico.

Sono ammesse costruzioni anche in aderenza, a confine di proprietà, con assenso del confinante formalizzato con atto pubblico.

17 N = Numero dei piani

E' il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano/i in ritiro.

18 Lm = Lunghezza massima delle fronti

E' la lunghezza delle proiezioni di un fronte continuo anche se spezzata o mistilinea

19 Si = Spazi interni agli edifici

E' l'area scoperta interna ad un edificio, anche parzialmente circondata da costruzioni, in particolare:

- a) **Patio** - E' lo spazio scoperto interno ad un edificio
- b) **Chiostrina** - E' lo spazio interno di un edificio di superficie minima superiore a 1/8 della somma di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 20.00, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 3.00.
- c) **Cavedio** - E' lo spazio interno di un edificio necessario per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e per il passaggio di canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque non inferiore a mq 0.65 e sulla quale non si aprono luci o finestre. Lo spazio suddetto deve essere percorribile per tutta la lunghezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

20 Ip = Indice di piantumazione

E' il rapporto tra il numero delle piante prescritto per ogni singola zona urbanistica e la superficie di intervento.

Nelle disposizioni di zona va indicata anche l'eventuale specificazione delle essenze.

21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29/9/1964 n° 847 modificata dall'articolo 44 della legge 22/10/1971 n°865 sono opere di urbanizzazione primaria:

le strade residenziali

gli spazi di sosta e parcheggio

le fognature

la rete idrica

la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

la pubblica illuminazione

gli spazi di verde attrezzato

Sono opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'articolo 4 della legge 847 e 44 della Legge 865

gli asili nido

le scuole materne

i mercati di quartiere

le delegazioni comunali

le chiese ed altri edifici per il culto o per servizi religiosi

impianti sportivi di quartiere

centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie

aree verdi di quartiere

Art. 13 Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta a regime concessorio, autorizzativo, o a presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della normativa vigente al momento della presentazione delle istanze.

Art. 14 Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale e di presentare entro trenta giorni la richiesta di concessione o D.I.A. di cui alle presenti norme.

Art. 15 Descrizione degli interventi

Manutenzione ordinaria - Per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli di:

- 1 tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne.
- 2 riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni.
- 3 bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprese le opere di impermeabilizzazione.
- 4 tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte.

- 5 risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.) senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte.
- 6 tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.
- 7 sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti, sostituzione e posa in opera del manto di copertura senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte, sostituzione di parti o di tutto il sistema di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo delle impermeabilizzazione delle coperture piane.
- 8 riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti, idrici di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

Manutenzione straordinaria. Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare o 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 d'uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1 rifacimento della piccola orditura e/o del tavolato e della gronda delle coperture e qualora il rifacimento del manto di copertura alteri i sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane.
- 2 consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi.
- 3 consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, compresa la traslazione dei solai intermedi fino ad un massimo di cm 70 purché non si determinino aumenti di superficie utile o volumi al di fuori di quelli esistenti e la traslazione della quota di imposta del solaio di copertura fino a cm 30 per l'alloggiamento del cordolo in c.a. fatti salvi i diritti dei terzi e con l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche dell'edificio e purché non si determinino aumenti di superficie utile o di volume oltre quelli esistenti.
- 4 consolidamento delle strutture voltate e degli archi, ogni opera di sostegno e ripartizione dei carichi.

- 5 realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti, ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti.
- 6 realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza all'interno della singola unità funzionale.
- 7 tinteggiatura esterna con cambio di materiali e di colore.
- 8 pavimentazione di spazi esterni ai fabbricati, realizzazione di marciapiedi etc.
- 9 apertura e/o chiusura di nuove porte e/o finestre quando gli edifici non ricadano in ambiti sottoposti alla L. 1497/39 o non siano vincolati ai sensi della L. 1089/39.

Sono esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria quelli che determinano cambio di destinazione d'uso, la rifusione o il frazionamento di unità immobiliari, la totale demolizione e ricostruzione dei manufatti.

Sono consentiti in caso di necessità di tipo statico-strutturale la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilabili agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli che riguardano impianti, lavori, opere installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Restauro e risanamento conservativo. Per restauro e risanamento conservativo si intendono tutti quegli interventi 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 consentono destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

a) **Restauro** - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti di riconosciuto valore storico - artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PP, P.di R.) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Gli interventi debbono essere previsti per la salvaguardia dell'unità storico - tipologica oltreché dei singoli elementi architettonici. Detti interventi comprendono:

1. il ripristino di fronti esterni ed interni nei quali non possono essere praticate nuove aperture, il ripristino di aperture è consentito quando ne sia dimostrata in modo inequivocabile la preesistenza.

2. il ripristino degli ambienti interni, il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate e/o demolite.
3. la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario solo se documentato.
4. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni
5. il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne.
 - solai a volte.
 - scale.
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
6. l'eliminazione delle superfetazioni.
7. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso all'interno dei volumi esistenti .

b) Risanamento conservativo. Quando l'intervento riguarda edifici privi di valore storico artistico e documentario intrinseco, ma ricada in ambiti di beni culturali e /o ambientali meritevoli di conservazione. L'intervento deve conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni, sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere, che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e consenta destinazioni d'uso compatibili. Gli interventi comprendono oltre quelli già previsti per il restauro:

- 1 il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- 2 la conservazione od il ripristino delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo originale, degli elementi di collegamento orizzontali e verticali.
- 3 la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio ,al fine della riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità .

Ristrutturazione edilizia. Per ristrutturazione edilizia si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, fino alla totale demolizione e ricostruzione, 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. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni planimetriche con mantenimento della posizione salvo i casi di traslazione della sagoma del fabbricato all'interno del lotto di proprietà per recupero delle distanze o degli standard, rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai.

Ristrutturazione urbanistica. Per ristrutturazione urbanistica si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 16 Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee, come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- Zone - A** - Zone interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possono essere considerate parte integrante di esse.
- Zone - B** - Zone totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
- Zone - C** - Zone parzialmente edificate ed urbanizzate o da urbanizzare destinate a nuovi complessi insediativi.
- Zone - D** - Zone destinate a insediamenti artigianali e produttivi
- Zone - E** - Zone agricole e territorio montano.
- Zone - F** - Zone destinate alle urbanizzazione secondarie, zone di verde pubblico, aree per attrezzature di interesse comune, alla viabilità, zone di parcheggio, piazze ecc.
- Zone - G** - Zone di rispetto - verde privato - cimiteri - depuratori.
- Zone - H** - Aree di recupero ambientale.
- Zona I** - Sviluppo turistico - ricettivo - terme - campeggi.

Art 17 Zone residenziali

Sono le zone di cui alle lettere "A", "B" e "C", destinate prevalentemente alla residenza singola e/o collettiva ed ai servizi annessi; sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso: turistico ricettivo, uffici pubblici o privati, studi professionali, esercizi commerciali, botteghe artigianali, attrezzature per la cultura, locali adibiti al culto, servizi di pubblica sicurezza. Nelle sole zone B e C sono altresì consentite officine di riparazione autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente e rispondenti alle norme di protezione dagli agenti inquinanti negli ambienti confinati.

In tutte le zone residenziali (se dotate di collettore comunale) non saranno rilasciate concessioni edilizie per edifici che abbiano la fognatura collegata a pozzi neri e/o a fosse biologiche a dispersione. Nei progetti presentati in tale zone dovrà essere dimostrato con appositi elaborati l'allaccio alla fogna comunale e l'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato è subordinato all'avvenuto allaccio in fogna del lotto interessato.

In tutte le zone residenziali A e B il rilascio della concessione edilizia per interventi di ampliamento, di nuova edificazione, o cambio della destinazione d'uso, è subordinato tra l'altro, alla cessione al Comune di Accumoli, da effettuarsi nei modi e nelle forme di legge, di una superficie di terreno nella quantità da convenzionare, con un minimo di mq 1 ogni 10 mc. Dette aree, oggetto di cessione, dovranno essere reperite tra quelle destinate alla viabilità, ai parcheggi, o tra quelle previste nelle rispettive zone F, da definire con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso che il richiedente la concessione non fosse proprietario di aree da cedere potrà reperirle altrove o potrà corrispondere al Comune di Accumoli un importo pari al costo di acquisizione valutato a norma di legge.

In tutte le zone residenziali sono reperibili fabbricati e aree finalizzate alla realizzazione di edilizia economica e popolare, ai sensi della Legge 18.04.1962, n 167 e s.m., previa deliberazione in merito del Consiglio Comunale.

Art. 18 Zona A

Sono le zone interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possono essere

considerate parte integrante di esse. Sono suddivise, in funzione del livello di conservazione e di intervento previsto, in zona A1 - A2 .



ZONA A1 - Tali zone risultano essere gli agglomerati urbani che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e significativo valore ambientale.

Fino all'approvazione dei Piani di Recupero (art. 27 L.457/78), gli interventi ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia.

I suddetti interventi dovranno attuarsi secondo criteri e metodi volti a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'insieme storico architettonico.

Sono vietate le utilizzazioni di materiali e componenti edilizi in contrasto con il carattere architettonico degli edifici, e comunque fino all'approvazione del Piano di Recupero, non sono ammissibili modificazioni delle attuali immagini architettoniche e dei relativi elementi di finitura; in particolare vanno evitati gli inserimenti di infissi in alluminio anodizzato, i rivestimenti plastici di facciate o porzioni delle stesse, non sono ammesse sostituzioni di falde e manti di coperture rispettivamente con superficie a terrazzo e materiali diversi dal laterizio.

Il rifacimento degli intonaci esterni dovrà prevedere il contestuale utilizzo di tinteggiature la cui gradazione sia ricompresa nella scala cromatica delle terre.

Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso sono consentite soltanto se compatibili con le caratteristiche architettoniche, storiche e tipologiche dei luoghi, e comunque se destinate ad introdurre le seguenti categorie: abitazioni, uffici pubblici o privati, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, botteghe di artigianato artistico, attrezzature per la cultura, locali adibiti al culto, alberghi o strutture destinate all'attività turistica a limitata capacità ricettiva.

In sede di definizione dello strumento attuativo di Recupero, potranno essere prese in esame diverse destinazioni d'uso anche allo scopo di favorire il migliore inserimento nel contesto funzionale e architettonico, di edifici il cui pregio stilistico risulta attualmente in palese contrasto con le funzioni esercitate.



ZONA A2

Tali zone si differenziano dalle zone A1 per la diversa provenienza storica e la relativa stratificazione architettonica, maggiormente influenzata, tra l'altro, dai

processi di trasformazione spontanea che ne hanno ridotto la qualità architettonica d'insieme pur mantenendone a pieno titolo un'immagine di consolidati nuclei storici. Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso previsti nella zona A1 con le analoghe prescrizioni relativamente ai materiali e alle rispettive modalità d'uso; sono inoltre consentiti ampliamenti in ragione del 15% delle volumetrie esistenti destinati a garantire il miglioramento igienico, statico e funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle prescrizioni di legge e degli allineamenti stradali.

Negli interventi di ampliamento relativi a sopraelevazioni, fatte salve le prescrizioni derivanti dalla normativa per l'edificazione in zona sismica, le nuove altezze non potranno superare quelle degli edifici contigui.

Analogamente a quanto prescritto per la zona A1, tutti gli interventi previsti nella zona A2, dovranno attuarsi secondo criteri e metodi volti a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'insieme storico e architettonico.

Nel caso di edifici fortemente degradati per i quali non risulti, da apposita perizia giurata da parte di un tecnico abilitato, la possibilità di un intervento di risanamento e consolidamento, o qualora questo risultasse palesemente in contrasto con il rapporto costi benefici, è ammissibile la demolizione e la ricostruzione nell'ambito dei sedimi, delle sagome e dei volumi esistenti (da documentare tra l'altro anche con materiale proveniente da apposita ricerca storica), mediante il rigoroso rispetto delle precedenti prescrizioni architettoniche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, volti tra l'altro anche al reperimento degli standard minimi di legge, dovranno essere definiti da apposito strumento attuativo di recupero.

Art. 19 Zona B

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, per lo più comprese nella perimetrazione dei centri abitati e fornite di urbanizzazioni; in esse, sono consentite le destinazioni d'uso previste all'articolo 17 delle presenti norme tecniche.

Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento nella misura indicata dagli indici e dai parametri delle diverse sottozone. La destinazione d'uso a pensione, albergo, residence è consentita quando venga garantito uno spazio a parcheggio privato

coperto e/o scoperto pari a mq 15.00 per ogni camera o unità immobiliare. Nei casi di ampliamento il volume esistente dovrà essere sommato a quello oggetto di richiesta di concessione, ai fini della verifica del suddetto rapporto.

Gli edifici dovranno avere copertura a tetto; le falde di copertura non potranno avere inclinazione superiore al 35 % e manto di rivestimento con tegole di laterizio. L'altezza interna dei locali interrati sarà determinata in funzione delle destinazioni d'uso e delle conseguenti prescrizioni di legge. Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle zone di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi previsti nel presente articolo e quelli della sottozona di appartenenza, fermo restando che per gli ampliamenti ricadenti nelle zone suddette è vietato aumentare la dimensione del fronte del fabbricato verso strada. Nei casi di demolizione e/o crollo e ricostruzione il nuovo fabbricato dovrà rispettare gli indici e le disposizioni contenute nelle presenti N.T.A. relativamente ai distacchi dalle strade pubbliche. Nella zona B non verrà conteggiata la cubatura dei vani sottotetto a condizione che non superata l'altezza utile interna di ml 2.20

La zona B in funzione della densità e delle tipologie è suddivisa in sottozone B1 e B2, nelle quali gli interventi possono attuarsi sia con intervento edilizio diretto, sia con intervento edilizio convenzionato. La zona B1, in relazione alle peculiari caratteristiche orografiche, dimensionali, nonché in riferimento alle potenzialità abitative, comprende indici di edificabilità fondiaria diversificati sui differenti centri abitati.



ZONA B1 - Sono le aree ed i fabbricati edificati a ridosso dei nuclei più antichi e in qualche misura intersecate/i con essi. In tali zone l'intervento edilizio diretto è consentito nei limiti previsti dall'articolo 17 delle presenti N.T.A.

Nei casi comprovati di risanamento igienico sanitario è consentito un ampliamento massimo nella misura del 10 % del volume esistente.

L'edificazione è consentita nei lotti liberi, e nel rispetto dei diritti di terzi così come indicato dalle norme di Codice Civile, con i seguenti indici :

- Sm = mq 600

- If = 1.2 mc/mq. (Macchiala – Grisciano – Macchia - San Giovanni - Poggio Casoli
Poggio D'Api - Colle Posta);

- If = 1.4 mc/mq (Accumoli);

- If 1.5 mc/mq (Villanova)

- If = 0.9 mc/mq (Tino);

- D = ml 5.00

- If = 1.1 mc/mq (Grisciano);

- H = 7.50

- If = 1.3 mc/mq (Fonte del Campo);

- If = 1.0 mc/mq (Cesaventre - Collespada);

- If = 1.7 mc/mq (Terracino);

Debbono essere destinati a parcheggio privato (coperto o scoperto) mq 1 ogni 10 mc di volume edificato. Dovrà essere prestata particolare cura nelle finiture esterne, da privilegiare il rivestimento in pietra a faccia vista o mista con mattoni in cotto, gronde con struttura lignea, rivestimenti di tetti in coppi in laterizio, infissi in legno. I colori delle tinteggiature delle pareti esterne degli edifici saranno concordati con l'ufficio tecnico comunale o riferiti all'eventuale piano del colore.



ZONA B2 – Sono le aree individuate e perimetrare all'interno dell'abitato di Fonte del Campo che necessitano, per dimensione, distribuzione dei volumi e degli spazi liberi, oltre che per una razionalizzazione degli interventi futuri, dell'intervento edilizio convenzionato di cui all'art. 5 delle presenti NTA.

Si applicano le norme e gli indici già previsti per le zone B1 con If 1.3 mc/mq

Art. 20 Zona C

Sono le zone non edificate o con rada edificazione, limitrofe alla zona B di cui al precedente articolo.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'articolo 17 delle presenti norme tecniche; i fabbricati esistenti sono sottoposti alla normativa di cui all'articolo 15. Sono altresì consentiti in assenza di lotto minimo, interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria precedentemente esistente, la sopraelevazione e/o l'ampliamento nella misura indicata dagli indici e dai parametri delle sottozone di appartenenza. La destinazione d'uso a pensione, albergo, residence è consentita quando venga garantito uno spazio a parcheggio privato coperto e/o scoperto pari a mq 15.00 per ogni camera o unità immobiliare.

Gli edifici dovranno essere coperti a tetto e le falde di copertura non potranno avere inclinazione superiore al 35 % con rivestimento in laterizio, i materiali da costruzione dovranno fare riferimento a quelli naturali con assoluta priorità verso quelli reperibili nel territorio di riferimento.

L'altezza interna dei locali interrati sarà determinata in funzione delle destinazioni d'uso e delle conseguenti prescrizioni di legge. Non possono essere realizzati manufatti di alcun genere nelle zone destinate agli standard, da parte dei proprietari.

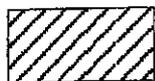
La zona C si attua mediante l'intervento urbanistico attuativo; in sede di definizione del programma di attuazione urbanistica l'Amministrazione Comunale può individuare appositi comparti d'intervento finalizzati ad una più efficace attuazione dello strumento urbanistico.

La zona C2 è destinata principalmente ad interventi correlati al turismo, pertanto le zone destinate a servizi, riportate nei grafici con sovrapposto simbolo della zona C2, concorrono all'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale e vanno quindi cedute gratuitamente per la successiva trasformazione a carico dell'Amministrazione Comunale.

L'indicazione grafica delle aree da cedere, destinate a servizi (Zone F), è prescrittiva per quanto concerne le quantità e orientativa per quanto concerne la distribuzione planimetrica.

Per ogni lotto è previsto l'obbligo di riservare mq 1 per ogni 10 mc edificati e/o da edificare, da destinare a parcheggio privato interno od esterno. Le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno essere conformi alle norme del vigente codice della strada.

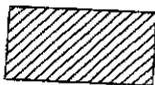
L'indice di piantumazione prevede la messa a dimora di specie autoctone con altezza minima non inferiore a ml 4,50.



ZONA C1

In questa zona l'attuazione avviene attraverso lo strumento urbanistico attuativo, mediante la previsione di edifici a tipologia unifamiliare o plurifamiliare.

- $S_m = 1000 \text{ mq}$
- $I_t = 0.35 \text{ mc/mq}$
- $D = 5.00 \text{ ml}$
- $H = 5,50 \text{ ml}$
- $D_f = (H_1 + H_2): 2$, assoluto ml 10.00.
- $I_p = 10/1000\text{mq}$



ZONA C2

In questa zona l'attuazione avviene attraverso lo strumento urbanistico attuativo, mediante la previsione di edifici a schiera o in linea e/o case isolate unifamiliari o plurifamiliare.

Potranno essere previste, salvo diversa e ulteriore disposizione dello strumento attuativo, destinazioni d'uso diverse dalla residenza per una quota compresa tra il 20 e il 40% delle superfici totali.

Il Piano attuativo dovrà prevedere particolare attenzione alla progettazione degli spazi pubblici ed all'arredo urbano, oltre quanto già indicato per quel che concerne l'utilizzazione dei materiali, dei colori, e più complessivamente delle forme che definiscono la composizione architettonica degli edifici.

- $S_m = 1500 \text{ mq}$
- $I_t = 0.25 \text{ mc/mq}$
- $D = 5.00 \text{ ml}$
- $H = 5,50 \text{ ml}$
- $D_f = (H_1 + H_2): 2$, assoluto ml 10.00.
- $I_p = 15/1500\text{mq}$

Art. 21 Zone Artigianali

Sono destinate ad impianti e attrezzature per attività artigianali e di piccola e media industria, o assimilabili. Tra queste ultime è possibile ricomprendere esercizi commerciali all'ingrosso, laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connesse all'attività di produzione agricola e industriale.

Le residenze per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione, non possono superare il numero di una abitazione per lotto, e potranno avere superficie lorda massima non superiore a 110 mq; in ogni caso le residenze non possono essere realizzate in assenza dei volumi destinati all'attività produttiva ne tanto meno può esserne richiesta la concessione in maniera separata dagli stessi.

In tale zona sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono ammessi, in ogni caso, gli scarichi in fognatura o nei canali, senza preventiva depurazione, così come indicato dalle specifiche prescrizioni degli uffici sanitari preposti.

Tali zone sono suddivise in due sottozone come appresso specificato.

La sottozona D1 riguarda impianti ed attrezzature artigianali, industriali e assimilati, già esistenti. Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto.

La sottozona D2 riguarda aree destinate a insediamenti di nuova formazione. Tale sottozona si attua mediante predisposizione dello strumento urbanistico preventivo, nel quale dovranno essere previste norme relative alle tipologie edilizie all'uso dei materiali utilizzati nell'edificazione, particolarmente coerenti con il contesto ambientale. Le recinzioni dovranno essere arretrate almeno di ml. 3 dal filo stradale e, come gli ulteriori elementi di arredo, dovranno rispondere a criteri di uniformità stilistica e architettonica. Gli spazi destinati alle urbanizzazioni dovranno essere sistemati con specifica attenzione alle alberature ed alle essenze arboree autoctone da inserire nel comparto.

Nelle zone D il rilascio della concessione edilizia è subordinato tra l'altro, alla cessione, nei modi e nelle forme di legge, al Comune di Accumoli di una superficie di terreno nella quantità da convenzionare, con il minimo di mq 25 ogni 100 mc di costruzione destinata alle attività ammesse nella zona .

ZONA D1



La zona D1 completa l'area destinata ad insediamenti produttivi dove ricadono gli edifici artigianali/industriali già realizzati e ne perimetra l'ulteriore possibile espansione.

In tale zona è previsto l'intervento edilizio diretto. Sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni sulle aree libere con i seguenti indici:

- Sm = mq 2000

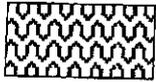
- If = 1.00 mc/mq

- D = ml 5.00

- H = ml 9.00

- Ip = 30/2000mq

- Df = (H1 + H2): 2 e minimo ml 10.00 (fino in aderenza per la stessa proprietà e con la stessa destinazione d'uso)



ZONA D 2

Sono le aree destinate nel P.R.G. a nuovi insediamenti . Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento urbanistico attuativo. Nelle zone D2 la superficie a spazi pubblici, ad attrezzature collettive, a verde pubblico, a parcheggi non potrà essere inferiore al 25% della superficie territoriale. Le strade interne non potranno avere larghezza inferiore ai ml 7.00. Le recinzioni ed i muri di sostegno non potranno essere posizionati a distanza inferiore a ml 3.00 dal ciglio delle strade di P.R.G. o pubbliche interne alle aree, esse dovranno essere alberate con essenze arboree di alto fusto, così come le fasce di rispetto ed i distacchi dai confini perimetrali.

Gli indici da applicare in sede di formazione del piano attuativo sono i seguenti:

- Sm = 2.000 mq
- It = 1.50 mc/mq
- D = 10.00 ml
- H = 9.00 ml
- Ip = 30/2000mq
- Df = (H1 + H2): 2 e min. ml 10.00

Art. 22 Zone E

La zona agricola è destinata all'esercizio delle attività agricole silvopastorali e zootecniche nonché a quelle connesse, e compatibili, con la salvaguardia e la valorizzazione delle vocazioni produttive e delle caratteristiche ambientali. Nelle zone agricole è vietata ogni attività che comporti la trasformazione dell'uso del suolo, con particolare riferimento ad impianti di rottamazione o depositi di auto.

E' vietata l'apertura di nuove strade che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico generale o espressione di piani attuativi con esclusione di quelle a servizio di fondi agricoli. Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni / pietra)

Nelle zone agricole dovranno essere osservate le seguenti norme generali:

- 1- Per gli immobili esistenti sul territorio agricolo di particolare pregio storico/artistico e ambientale valgono le norme di cui all'art. 16, comma 4 della L.R. n. 36/97
- 2- Nelle parti coperte da boschi, ancorché percorse dal fuoco, è vietata la costruzione di ogni tipo di edificio.
- 3- Gli edifici ricadenti nel territorio agricolo di riferimento concorrono alla volumetria consentita, salvo che non sia dichiarata e accertata espressamente la loro demolizione. Il cambio d'uso a residenziale è consentito per i fabbricati o porzioni di fabbricati già destinati parzialmente a residenza anche privi di lotto minimo, che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a- copertura a tetto
 - b- strutture verticali non prefabbricate, in muratura di pietrame e/o materiali tipici del luogo.
 - c- esistenza alla data del 8 agosto 1985.

Nella zona E sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e i relativi prodotti; la concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale, la cui attività è dimostrata attraverso idonea certificazione.

Fino a quando la Regione Lazio, ai sensi della L.R. 38/99 non avrà definito l'esatta applicazione delle norme relative alle zone agricole, l'unità aziendale minima è determinata in mq.15.000.

E' fatto divieto di asservimento di superfici non di proprietà, mentre è possibile l'asservimento di porzioni di proprietà non finitime ubicate nella medesima sottozona agricola, in tale fattispecie l'unità aziendale minima utilizzata per calcolo delle cubature ammissibili viene elevata a mq.50.000.

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto in conformità alle destinazione ed agli indici delle specifiche sottozone E1, E2. Ogni edificazione deve essere realizzata in armonia con i tipi ed i materiali tipici del luogo (pietra a faccia vista, laterizi, legno ecc.), inoltre il relativo progetto dovrà essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

- la segnalazione dei punti di vista da cui l'immobile progettato risulterà percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari coni ottici;
- individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

ZONA E1

La zona E1 è quella prevalentemente destinata all'esercizio dell'attività agricola e di allevamento. In questa zona è consentita la realizzazione di:

- 1- Case d'abitazione e accessori all'abitazione (cantina, garage).
- 2- Costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, tettoie per la stabulazione aperta, ecc.
- 3- Serre secondo la disciplina stabilita dalla L.R. 12.08.1996 n 34 e successive modificazioni ed integrazioni .
- 4- Recupero degli edifici esistenti.
- 5- Costruzioni per allevamenti industriali di animali da cortile, nel rispetto assoluto delle norme antinquinamento, rispetto ambientale ed igienico - sanitarie.
- 6- La realizzazione di campeggi, in funzione della dimostrata necessità turistico - ricettiva e previa deliberazione di C.C..
- 7- Lo spostamento di volumi e superfici coperte esistenti all'interno dell'area di proprietà in funzione del miglioramento dell'attività dell'azienda

Per quanto ai punti 1-2-3-4-5-7 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici e in riferimento ai seguenti parametri :

- Sm = mq. 15.000 attraverso l'utilizzazione di aree finitime appartenenti alla stessa zona omogenea (E1) e di proprietà dell'imprenditore agricolo richiedente

- If = 0.03 mc/mq per la destinazione d'uso ad abitazione

0.02 mc/mq per la destinazione d'uso di cui al punto 2, 3 e 5, per la comprovata necessità dell'azienda.

0.01 per la destinazione di cui al punto 5 fino ad un massimo di 500 mq

- Dc = ml 5.00

- Df = ml 10.00 dai fabbricati, ml 25.00 in caso di fabbricati adibiti a ricovero di animali.

- H = ml 6.00 (per uso non residenziale)

- H = max. due piani fuori terra ml 7.00 (per uso abitativo)

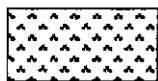
E' ammessa la costruzione di monocalci per rimessa attrezzi di altezza non superiore a ml.2.50 alla gronda e inclinazione delle falde pari al 35%, di superficie netta pari a mq 20, purché realizzati con materiali idonei (legno, pietra a faccia vista, ecc.) e si disponga di un lotto della superficie minima di mq 2000. Nella zona agricola è ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto degli indici urbanistici stabiliti per le rispettive sottozone. Nella realizzazione di stalle per ricovero animali l'indice relativo alla realizzazione di portici, stabilito al punto 14 dell'articolo 12 delle presenti N.T.A., è elevato ad 1/3 della superficie coperta dell'edificio afferente.



ZONA E2

Fanno parte della zona E2 le parti di territorio coperte da boschi e/o foreste, quelle soggette a rimboschimento, quelle destinate ad attività silvo-pastorali e zootecniche non comprese espressamente nelle zone E1 oltre la quota dei 1200 metri s.l.m.; l'edificazione sarà consentita solo su aree libere (radure) da alberature e ancorché non percorse dal fuoco. Oltre quanto consentito dagli indici urbanistici appresso indicati è ammessa la realizzazione di ricoveri in muratura di pietrame a faccia vista con copertura a tetto con tegole di laterizio, ad esclusivo utilizzo dell'imprenditore agricolo a titolo principale, per ricovero attrezzi e o animali con dimensioni massime di ml 7.00 x 7.00. Nelle zone E2 si applicano i seguenti indici:

- Sm = mq 50000
- If = 0.005 mc/mq per annessi rurali e/o ricoveri bestiame
- D = 10.00 ml dai fabbricati, 25.00 ml dai fabbricati adibiti a ricovero animali.
- H = 4.50 ml
- Piani fuori terra 1



ZONA Er - Agricola recupero

Tali zone risultano essere interessate da interventi e manufatti, destinati alla zootecnia e all'agricoltura, particolarmente evidenti nel paesaggio rurale. Allo scopo di rendere maggiormente compatibile la presenza di tali manufatti e delle relative attività agro-zootecniche con le caratteristiche ambientali della zona e adeguarli all'esigenza di valorizzare e tutelare il paesaggio rurale tuttora apprezzabile, sono ammessi esclusivamente interventi volti a mitigare l'immagine complessiva dei manufatti mediante un insieme di opere quali:

- messa a dimora di specie arboree e arbustive in filari o mediante gruppi costituenti quinte prospettiche;
- rivestimenti dei manufatti esistenti mediante utilizzo di materiali naturali locali, in particolar modo pietra e laterizio;
- modellamenti dei terreni, tesi ad occultare vedute di particolare disagio visivo;
- demolizione e ricostruzione dei manufatti rurali, anche mediante traslazione dei volumi preesistenti, finalizzata ad una migliore integrazione delle opere nell'ambiente;
- cambio di destinazione d'uso esclusivamente all'interno delle diverse fattispecie di annessi agricoli;

Nel caso di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, allo scopo di rendere maggiormente funzionale l'intero complesso edilizio, nonché adeguarlo ad un più razionale utilizzo delle strutture, e capace perciò di mitigarne l'immagine, è ammesso un incremento volumetrico non superiore al 10% dell'insieme delle strutture interessate dall'intervento di riqualificazione ambientale.

Tali interventi devono essere ricompresi all'interno dello strumento attuativo convenzionato di iniziativa privata, corredato da SIP (Studio di Inserimento Paesistico) di cui all'art. 30 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24.

Art. 23 Ampliamenti "Una Tantum" in Zona agricola

Allo scopo di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, e limitare allo stesso tempo il consumo di suolo, è consentito l'ampliamento "Una Tantum" per l'adeguamento igienico e funzionale dei fabbricati rurali anche in assenza di lotto minimo o adeguata superficie asservibile. Tali interventi potranno prevedere incrementi volumetrici, in misura inversamente proporzionale alla dimensione volumetrica preesistente, di seguito definita:

- per fabbricati di volume complessivo non superiore ai 150 mc. è consentito un incremento non superiore al 50%;
- per fabbricati compresi tra 150 e 300 mc. È consentito un ampliamento non superiore al 20%;
- oltre i 300 mc l'ampliamento consentito non può superare il 10%.

Per l'utilizzazione dell'Una Tantum si applicano le procedure di registrazione di cui al successivo articolo 31.

L'ampliamento "Una Tantum" non può essere sommato alle volumetrie derivanti dall'applicazione degli indici di edificabilità presenti nella zona.

Art. 24 Edifici parzialmente demoliti, svuotati, diruti

Trattasi di unità edilizie con impianto tipologico non ben riconoscibile per significative variazioni o per la mancanza, conseguente a demolizioni totali o parziali, degli elementi caratterizzanti la tipologia originaria o precedente alla trasformazione /demolizione.

Su tali immobili sono ammessi Piani di Recupero di iniziativa privata, (art.30 L.457/78), finalizzati al pieno ripristino funzionale dell'organismo edilizio: essi dovranno prevedere nella riorganizzazione interna il mantenimento della scatola muraria esistente.

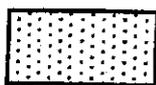
Il Piano di Recupero dovrà altresì disciplinare l'adeguamento igienico, gli eventuali incrementi di altezza strettamente necessari per rendere abitabile, nonché coibentata, la superficie adibita a residenza e la ristrutturazione di volumi destinati ad usi diversi da quello residenziale.

Il piano di recupero potrà essere presentato anche nei casi in cui gli elementi edilizi recuperabili sono costituiti dalle sole tracce della costruzione demolita, disposti comunque in maniera tale da permettere una chiara individuazione del sedime originario; in tale fattispecie le altezze massime consentite saranno quelle riferite a due piani abitabili fuori terra.

Le caratteristiche architettoniche definite nel piano di recupero dovranno rigorosamente fare riferimento alla cultura architettonica locale, utilizzando in via prioritaria colori e materiali naturali. In attesa della predisposizione di specifici Piani di Recupero (art.28 L.457/78) e delle relative normative volte a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono comunque vietate le coperture a terrazzo, i rivestimenti plastici, gli infissi in leghe di alluminio anodizzato e quant'altro comporti il rischio di una evidente mortificazione della memoria architettonica dei luoghi.

Art. 25 Zone F

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, sia a livello comunale che sovradomunale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di convenzione con il Comune. Sono destinate alle urbanizzazione secondarie, zone di verde pubblico, aree per attrezzature e servizi di interesse comune, alla viabilità di servizio, zone di parcheggio, piazze ecc.



ZONA F1

Sono le zone a verde pubblico e/o attrezzato destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano, dei parchi urbani e dei parcheggi. In questa zona è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni come chioschi, attrezzature per il gioco e lo sport non spettacolare all'aperto, spogliatoi, servizi igienici. Sono altresì consentiti impianti temporanei come circhi, giostre, ecc., compatibilmente con la salvaguardia delle sistemazioni esistenti. Le costruzioni possono anche essere realizzate e/o gestite da privati, con l'obbligo del convenzionamento con il Comune. La convenzione dovrà prevedere l'obbligo del mantenimento delle aree verdi per l'uso pubblico, le modalità di gestione, oltre la individuazione delle aree a parcheggio in misura funzionale alle specifiche destinazioni previste. In tali zone il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- If = 0.03 mc/mq.
- H = 3.50 ml.
- D = 5.00 ml.
- Piani fuori terra N° 1.

Per il rilascio della concessione le aree ricadenti in zona F1 dovranno essere dotate di opere di urbanizzazione primaria.



ZONA F2

E' la zona per servizi e attrezzature di interesse comune dove sono consentiti:

- 1 Edifici per pubblica amministrazione, vigilanza, caserme ecc.
- 2 Attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali.
- 3 Attrezzature scolastiche.

- 4 Attrezzature culturali ed edifici per il culto.
- 5 Attrezzature per il tempo libero e sale polifunzionali.
- 6 Mercati coperti.
- 7 Impianti tecnologici ed impianti igienico-sanitari.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde e/o a luoghi per attività collettive all'aperto. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate nella misura minima di mq 10 ogni 100mq di zona F2.

Il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto con i seguenti indici:

- If = 2 mc/mq
- D = 5 ml
- Df = (H1 + H2): 2 e min. ml 10.00
- H = ml 7.50.



ZONA F3

Sono le aree destinate alla creazione di spazi ed impianti privati di interesse collettivo per lo sport e per il tempo libero all'aperto o al chiuso. La concessione per gli impianti sportivi potrà essere richiesta sia da operatori privati che da società o gruppi sportivi, con l'obbligo della predisposizione di progetti completi di soluzioni piano volumetriche e di mitigazione dell'impatto ambientale, oltre al relativo convenzionamento con il Comune per ogni esigenza tecnico gestionale. Le strade di accesso dovranno avere larghezza minima di ml 6.00 per i veicoli e ml 1.50 per almeno un senso di marcia per i pedoni. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate nella misura minima di mq 20 ogni 100mq di zona F3. Per il rilascio della concessione le aree ricadenti in zona F3 dovranno essere dotate di opere di urbanizzazione primaria. Le attrezzature dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche principali:

- Per gli impianti sportivi al coperto: le strutture potranno essere realizzate attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:
 - Sc = 40% della superficie totale.
 - H = 12.00 ml.
 - D = altezza massima della struttura, con un minimo di 10.00 ml.
- Per gli impianti sportivi all'aperto: gli edifici a supporto quali spogliatoi, pronto soccorso, uffici e sedi sociali potranno essere realizzati attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:



- Inoltre deve lasciata una superficie da destinare a parcheggio pubblico pari al 20 % dell'intera superficie, e quindi pari a 2.046 mq.

In conseguenza di quanto sopra esposto la norma appare così modificata d'ufficio :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

"Zona F/4 - Attrezzature speciali: distributore ed attività connesse"

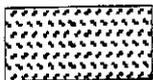
La zona F/4 è destinata all'installazione di un impianto di distribuzioni di carburanti ed alle attività connesse di attrezzature e servizi per il gestore, per gli autoveicoli e per l'automobilista.

In questa zona è consentita la realizzazione di:

- Attrezzature per la distribuzione dei carburanti con pensilina di copertura
- Attrezzature e servizi accessori all'autoveicolo
- Attrezzature e servizi per il gestore e l'automobilista
- Sono escluse eventuali attività commerciali e di ristoro.

Nella Zona F/4 l'attuazione avviene attraverso l'intervento diretto con i seguenti indici ed in riferimento ai seguenti parametri :

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,20 mc/mq
- Distanza dalle Strade Comunali; Provinciali; Statali: 5,00 m; 10,00 m; 20,00 m
- Distanza dai confini: 5,00 m
- Distanza dagli edifici: 10,00 m
- Altezza massima alla gronda : 5,00 m
- Inclinazione massima delle falde . 35%
- Superficie utile libera: 50% S.T.
- Indice di piantumazione: 10% S.T.
- Superficie permeabile: 20% S.T.
- Parcheggi: 12,5 mq / 100 mc
- Superficie da destinare a Parcheggi pubblici : 20 % della Superficie Territoriale



ZONA G1 - Verde privato vincolato.

Sono le aree libere o parzialmente edificate che hanno la funzione di concorrere con le altre zone vincolate alla creazione delle aree di rispetto dell'abitato.

In queste zone deve essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde anche attraverso la piantumazione di essenze arboree di alto fusto.

Gli edifici in essa presenti sono soggetti alle disposizioni dell'articolo 15. E' consentita la sola destinazione d'uso non residenziale (rimessa attrezzi, magazzino, ecc.) a supporto all'attività di conservazione del verde. Sono ammesse esclusivamente coperture a tetto con rivestimento di laterizio e murature verticali con materiali tradizionali che contribuiscano alla valorizzazione complessiva dei luoghi.

Nelle aree libere gli interventi si attuano attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- If = 0.02 mc/mq e massimo mc 75.
- H = 3.00 ml
- D = 5.00 ml
- Df = ml 10.00.
- Piani fuori terra N° 1



ZONA G2 - Rispetto cimiteriale.

Le aree con vincolo cimiteriale, riguardanti il cimitero e le relative aree di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dall'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, 10 ottobre 1957 n. 938 e D.P.R. 285/90.

La zona di rispetto è fissata per tutti i cimiteri presenti sul territorio comunale, in ml.100.

Sono consentite le realizzazioni di piccoli manufatti per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché la realizzazione di aree a parcheggio.



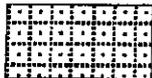
ZONA G3 - Rispetto aree depurazione

Le zone di rispetto dei depuratori sono destinate ad eventuali ristrutturazioni dei sistemi tecnologici, alla manutenzione dell'impianto. Dovrà prevedersi la piantumazione di essenze arboree autoctone d'alto fusto, l'area a protezione degli impianti dovrà essere recintata con rete metallica. La zona nel rispetto delle norme vigenti è fissata in ml 100 di raggio. Gli edifici ricadenti nella zona di rispetto dei

depuratori sono soggetti alla normativa di cui all'articolo 15. Sono vietate nuove costruzioni con esclusione di quelle strettamente legate all'impianto.

Art. 27 Zone I

ZONA I₁ – Sviluppo turistico ricettivo



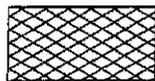
In tali aree è consentita la realizzazione di strutture destinate alle attività turistiche relative alle varie forme di accoglienza nonché alla ristorazione, quali alberghi, pensioni, ostelli, bar/ristoranti, ecc.

Sono compatibili con la destinazione di zona, le attrezzature per lo sport, lo svago e il tempo libero, funzionali alla migliore definizione delle caratteristiche turistiche dei luoghi. L'organizzazione del verde e la realizzazione degli impianti sportivi, dovranno avere dimensioni e caratteristiche correlate alla natura del luogo ed alla dimensione dell'intervento, e non dovranno comportare sbancamenti o movimenti del terreno superiori a ml 2.50 di profondità.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate nella misura minima di mq 15 per ogni stanza e/o unità immobiliare destinata all'accoglienza, e nella misura minima di mq 100% della superficie coperta destinata alla ristorazione. Per il rilascio della concessione le aree ricadenti in zona I₁ dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria. In sede di pianificazione attuativa dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Sm = 2000 mq
- It = 0.25 mc/mq
- D = 5.00 ml
- H = 7,50 ml
- Df = (H1 + H2): 2 , assoluto 10.00 ml.

ZONA I₂ – Sviluppo turistico termale



Gli interventi relativi alla zona I₂ sono finalizzati alla valorizzazione, alla promozione e alla salvaguardia delle sorgenti, e del relativo areale, delle acque minerali e termali situate nei pressi della frazione di Poggio d'Api.

In tali zone ogni intervento è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, relativo all'intera superficie di zona I₂, che dovrà prevedere il dimensionamento delle strutture e degli impianti, la realizzazione di parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture, la sistemazione del verde. In particolare, in sede di pianificazione attuativa, potrà essere consentita la realizzazione di:

- aree attrezzate per la fruizione pubblica,
- servizi complementari, quali strutture di ristoro, chioschi, spazi attrezzati per il prelievo e utilizzazione delle acque.
- It = 0.03 mc/mq
- D = 5.00 ml
- H = 4,50 ml
- Df = (H1 + H2): 2 , assoluto 10.00 ml.

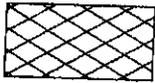
All'interno del perimetro dell'area in concessione, di cui alla nota della Regione Lazio - Assessorato per le Attività Produttive - Dipartimento Sviluppo Economico, prot. 3372 del 10.10.2001, non sono consentiti i seguenti interventi:

1. perforazioni di nuovi pozzi di approvvigionamento idrico, sia per usi domestici che per usi non domestici, diversi da quelli connessi alle strutture termali;
2. utilizzazione di concimi, sia naturali che artificiali, di disinfestanti, di antiparassitari e di ogni altra sostanza che possa arrecare pregiudizio alle acque superficiali e sotterranee;
3. pascoli e stabulazione;
4. realizzazione di piani di edifici, o di locali, interrati o seminterrati, salvo che si tratti di attrezzature tecnologiche derivate da specifiche e oggettive necessità che, comunque, dovranno essere opportunamente impermeabilizzate e munite di sistemi atti a garantire la perfetta tenuta idraulica.

All'interno dell'area in concessione inoltre, tutti gli edifici, preesistenti e di nuova realizzazione, devono essere allacciati alla pubblica fognatura; qualora l'insediamento non sia servito da pubblica fognatura collegata a depuratore, la realizzazione di quest'ultima è assolutamente prioritaria alla realizzazione di qualsiasi altra opera pubblica o privata, e dovrà garantire la tenuta idraulica anche con l'uso di particolari sistemi di impermeabilizzazione. In assenza di fognatura pubblica gli edifici preesistenti devono essere provvisti di fosse biologiche a perfetta tenuta, essendo precluso sia lo scarico libero nel suolo e nel sottosuolo, sia la

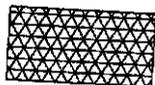
dispersione mediante sub-irrigazione con drenaggio, sia lo smaltimento in vasche settiche di tipo tradizionale. All'osservanza di tale ultima prescrizione è subordinata ogni trasformazione degli edifici soggetta a regime concessorio, autorizzativo, o a denuncia di inizio attività.

ZONA I₃ - Campeggi



E' consentita la realizzazione di complessi turistico-ricettivi "campeggi " nella zona I₃ da attuarsi esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico preventivo, mediante convenzionamento con il Comune di Accumoli. L'intervento sarà attuato nel rispetto dei seguenti indici:

- 1 Dovrà essere destinato a verde una superficie non inferiore al 40% dell'intera area con l'obbligo di piantumazione di essenze arboree autoctone.
- 2 Non potrà essere destinato a rimessaggio roulotte più del 40% della superficie; ogni piazzale di sosta dovrà essere dotato di mq 100 per ogni 4 utenti.
- 3 Dovranno essere previste e preventivamente realizzate le attrezzature igienico - sanitarie nella misura di un lavabo, una doccia, un Wc, ogni 10 utenti. E' fatto obbligo della realizzazione dell'impianto di depurazione e smaltimento dei rifiuti a norma delle leggi vigenti .
- 4 Dovrà essere previsto e realizzato apposito impianto di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile, di illuminazione delle parti comuni e recinzione dell'intera area. Dovranno essere garantiti all'esterno dell'impianto parcheggi nella misura di mq 12.50 ogni 100 mq di piazzola.
- 5 Gli edifici destinati a servizi igienici e generali dovranno avere copertura a tetto con rivestimento in laterizio e le pareti esterne dovranno essere realizzate con materiali naturali tipici dei luoghi con particolare riferimento alla pietra a faccia vista. L'edificazione ad esclusivo servizio dell'impianto (Servizi igienici, uffici direzione/ricevimento, bar, spaccio, deposito bagagli, magazzino, ecc.) è consentita nei seguenti limiti:
 - Sm = mq 10000
 - If = 0.02 mc/mq
 - D = ml 5.00
 - H = ml 3.50
 - Df = (H1 + H2): 2 e minimo ml 10.00 anche dalle strade.



Art. 28 Zone H - Aree di recupero ambientale

Sono le aree interessate da attività estrattive , da processi di trasformazione che ne hanno modificato le caratteristiche originarie.

Oltre quanto già individuato e previsto nelle tavole di zonizzazione, l'Amministrazione Comunale mediante apposito atto deliberativo, può ulteriormente perimetrare eventuali superfici da sottoporre a recupero ambientale.

Il piano di recupero, con il relativo SIP (studio di inserimento paesistico) dovrà individuare la nuova destinazione d'uso tra quelle definite all'articolo 25 delle presenti N.T.A.

Art. 29 Edifici oggetto di condono edilizio

Sono gli edifici e/o parti di edifici per i quali il proprietario ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ai sensi delle leggi vigenti. Non avendo però in nessun caso la consistenza di nuclei, non si è provveduto alla perimetrazione di cui alle disposizioni vigenti. Per i fabbricati in cui ne ricorrano le condizioni relative ai pareri ed al pagamento degli oneri concessori è previsto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Il/i volumi così determinati concorreranno al calcolo delle volumetrie complessive esistenti sui lotti.

Art. 30 Cave

Nelle zone E del P.R.G. è consentito lo sfruttamento delle cave per estrazione dei materiali, dove non in contrasto con i vincoli e le destinazioni di P.T.P. ed eventuali ulteriori piani sovracomunali;
a tal fine si dovrà comunque fare riferimento alle norme nazionali e regionali in materia.

Art. 31 Trascrizione in mappa

Presso l'ufficio tecnico comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare, deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto i confini dell'area asservita e il profilo planimetrico del nuovo edificio.

Il rilascio di nuove concessioni edilizie è, comunque, subordinato ad una dichiarazione del richiedente, in forma di atto notorio, dichiarazione sostitutiva di atto notorio o altra idonea documentazione, attestante che l'area interessata non è stata già asservita o, comunque, già utilizzata ai fini del computo della cubatura per il rilascio di precedenti concessioni o licenze edilizie, anche precedentemente all'entrata in vigore della presente norma.

L'asservimento delle aree, di cui al presente articolo, deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del proprietario delle aree stesse.

Art. 32 Cessione di aree

Le superfici per le quali sia stato redatto atto d'obbligo con il comune e/o già acquisite alla proprietà pubblica in virtù di piani di lottizzazione e/o simili, possono essere concesse o cedute ai privati, con diritto di prelazione per i cedenti, alle condizioni stabilite all'articolo 17 delle presenti norme.

Art. 33 Usi Civici

Per le aree e gli immobili di proprietà Comunale e demaniale, degli Enti di sviluppo e di altri Enti pubblici, soggetti a servitù civica, non sono previste cessioni del diritto civico. In funzione di particolari esigenze l'Amministrazione Comunale potrà, nei modi e nelle forme di legge, procedere all'affrancazione

Art. 34 Asservimenti

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti di riferimento, siano essi lotti urbani o aree agricole.

I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti, su cui si applica l'indice di edificabilità, devono essere detratti dal volume concesso calcolato sulla base della superficie asservita.

In tutti i casi in cui, per la determinazione delle volumetrie realizzabili o della superficie copribile, sia necessaria la disponibilità di aree inedificate a servizio della costruzione, il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato alla trascrizione del vincolo di inedificabilità, accettato dal proprietario per sé, successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà in alcun caso essere modificato o annullato senza il consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

Art. 35 Entrata in vigore del P.R.G.

Il presente P.R.G. ha valore a tempo indeterminato, modificabile solo con eventuali varianti che si rendessero necessarie. Il P.R.G. entra in vigore solo con l'approvazione da parte dei competenti Organi Regionali. Nelle more dell'approvazione del P.R.G. saranno applicate nel rilascio delle concessioni edilizie le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n° 1902.