



COMUNE DI ALLUMIERE

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Piazza della repubblica 39 – 00051 Allumiere (Rm)
tel 0766-96010 int 4 email allumiere.urbanistica@gmail.com

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con DGRL n. 389 del 6 agosto 2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(testo integrato con le osservazioni regionali)

INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. DISPOSIZIONI GENERALI

- ART.1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.
- ART.2 – ATTUAZIONE P.R.G. – NORME GENERALI
- ART.3 – DEFINIZIONI
- ART.4 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO
- ART.5 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
- ART.6 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI
- ART. 7 – DESTINAZIONE D’USO
- ART.8 – DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

2. RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN “ZONE”

- ART.9 – ZONIZZAZIONE
 - 1) RESIDENZIALE (ZONE A-B-C)
 - 2) PRODUTTIVE (ZONE D-E)
 - 3) SERVIZI (ZONE F)
 - 4) VERDE (ZONE G)
 - 5) BOSCHIVE (ZONE H)
- ART.10 – ZONE RESIDENZIALI A-B-C
- ART.11 – CENTRO STORICO (ZONA A)
 - 1) SOTTOZONA A1
 - 2) SOTTOZONA A2
- ART.12– ZONA DI COMPLETAMENTO (ZONA B)
 - 1) SOTTOZONA B*
 - 2) SOTTOZONA B1
 - 3) SOTTOZONA B2
 - 4) SOTTOZONA B3
 - 4) SOTTOZONA B4
 - 5) SOTTOZONA B5
 - 6) SOTTOZONA B6
- ART.13 – ZONE DI NUOVA ESPANSIONE (ZONE C)
 - 1) SOTTOZONA C1
 - 2) SOTTOZONA C1*
 - 3) SOTTOZONA C2
 - 4) SOTTOZONA C3
 - 5) SOTTOZONA C4
 - 6) SOTTOZONA C5
- ART.14 – ZONE PRODUTTIVE (ZONE D)
 - 1) SOTTOZONA D1
 - 2) SOTTOZONA D2
 - 3) SOTTOZONA D3

4) SOTTOZONA D4

5) SOTTOZONA D5

ART.15 – ZONE AGRICOLE (E)

1) ZONE AGRICOLE GRAVATE DA USI CIVICI

ART.16 – ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ED
ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE (F)

1) SOTTOZONA F1

2) SOTTOZONA F2

ART.17 – ZONE A VERDE PUBBLICO (G1)

ART.18 – ZONE A VERDE PRIVATO (G2)

ART.19 – ZONE PER CAMPEGGI (G4)

ART. 20 – ZONE COPERTE DA BOSCHI (H)

ART. 21 – AREE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

3. NORME FINALI E VARIE

ART.21 – POTERI DI DEROGA

ART.22 – DISPOSIZIONI FINALI

LE FRASI IN GRASSETTO SOPPRESSE REGIONE

LE FRASI IN CORSIVO AGGIUNTE REGIONE

1.DISPOSIZIONE GENERALI

ART.1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme, che sono parte integrale del Regolamento Edilizio comunale.

ART.2 – ATTUAZIONE P.R.G. – NORME GENERALI

Il P.R.G. si attua attraverso due modi:

- intervento urbanistico attuativo;
- intervento edilizio diretto.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal PRG, in mancanza di Piani Particolareggiati di Esecuzione o di Strumenti esecutivi equivalenti, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

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

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

ART.3 – DEFINIZIONI

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

Riguardano le zone sottoposte ad intervento urbanistico attuativo (P.P.E., P.L., P.Z.).

1) ***D*** – ***Densità territoriale***: indica il numero d'abitanti ammissibile per ogni comparto.

Si determina col rapporto tra il volume massimo edificabile e il volume stabilito per abitante da insediare, che è pari a mc 100 per le zone C ed a mc 80 per le zone A e B.

2) ***St*** – ***Superficie territoriale***: si intende la superficie totale di un ambito di intervento, interessato unitariamente da interventi urbanistici attuativi, comprendente le aree per l'Urbanizzazione Primaria e Secondaria e le aree destinate all'edificazione.

3) **Sf** – Superficie fondiaria: in caso di strumento urbanistico esecutivo, è la parte di superficie risultante sottraendo, da quella territoriale, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la nuova viabilità di piano. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti.

4) **Ap** – Aree pubbliche: Sono le aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici di legge, cioè le aree relative ad attrezzature scolastiche, ad attrezzature generali, a parcheggio, a verde pubblico, ecc., determinate moltiplicando la densità territoriale per la dotazione minima ad abitante, prevista dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 2.4.1968.

5) **Ift** – Indice di fabbricabilità territoriale: rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale circoscritta dall'ambito urbanistico unitario. Detto indice si applica in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

6) **Iff** – Indice di fabbricabilità fondiaria: rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondaria, precedentemente definita.

7) **Ae** – Area edificabile: E' l'area che, a norma dello strumento urbanistico, è suscettibile di edificazione, e si ottiene escludendo:

- a) Le superfici che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico – edilizio, sono sottratte all'edificazione in quanto destinate ad usi di pubblico interesse. Queste ultime possono essere computate ai fini dell'indice fondiario qualora vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale;
- b) Le superfici che hanno già concorso alla formazione di volumetria esistente sul lotto e che s'intendono mantenere;
- c) Le superfici la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita o ceduta per convenzione. Il trasferimento di cubatura è consentito soltanto tra lotti o aree finitimi, contigui e continui. I trasferimenti di cubatura dovranno risultare da atto pubblico registrato e trascritto a norma di legge;

8) **S1** – Superficie per opere di urbanizzazione primaria: Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, quali:

- a) Strade residenziali;
- b) Spazi di sosta e di parcheggio;
- c) Fognatura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione energia elettrica;
- f) Pubblica illuminazione;
- g) Rete di distribuzione del gas;

- h) Rete telefonica
- i) Spazi di verde pubblico.

Secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dallo strumento urbanistico generale.

9) S2 – Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: Tale superficie comprende le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria, quali:

- a) Asili nido o scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Uffici Comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Opere verdi di quartiere.

Secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico vigente.

10) Sm – Superficie minima di intervento: Definisce, per ciascun comparto, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico attuativo.

11) Q – Rapporto di copertura: Definisce la superficie fondiaria massima copribile dai fabbricati. Deve essere misurata considerando per superficie fondiaria, quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta, quella di cui al parametro Sc.

12) N – Numero massimo dei piani fuori terra: Per numero dei piani fuori terra, si intende il numero dei piani abitabili, compreso il seminterrato, se abitabile ed il sottotetto se abitabile.

13) Dsl – Distanza di protezione dalle strade: Si intende la distanza minima tra la proiezione del fabbricato, ivi compresi eventuali aggetti chiusi, e il confine stradale. E' stabilito, zona per zona, un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

14) Ve – Volume edificabile: è determinato moltiplicando la superficie fondiaria per l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff).

15) SC – Superficie coperta di un edificio: Per "Superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti chiuse.

Per quanto riguarda la definizione di parti aggettanti chiuse si rimanda al Regolamento Edilizio.

16) **HF** – *Altezza delle fronti del fabbricato*: Per altezza delle fronti di un edificio, si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla quota del terreno determinata a sistemazione esterna avvenuta, ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda, intesa quale intersezione tra il filo esterno della facciata e l'estradosso della falda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30% l'altezza Hf va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio ha copertura a terrazzo l'altezza Hf è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla quota del terreno determinata a sistemazione esterna avvenuta e dal piano di calpestio della copertura.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, l'altezza massima verrà determinata dalla media delle altezze delle singole facciate..

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente superare in sbancamento i mt 3,00 e in riporto i mt 2,00, tranne che le pendenze dei terreni non siano tali da impedire l'applicazione di tale norma. Tale condizione dovrà essere adeguatamente dimostrata con perizia tecnico - geologica.

17) **H** – *Altezza della costruzione*: E' data dalla media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

18) **DF** – *Distanza tra le fronti*: è la distanza minima tra le pareti verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Nel caso di fronti non parallele deve, comunque, in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le pareti, che si fronteggiano, siano entrambe prive di finestre.

19) **DC** – *Distanza dai confini*: è la distanza tra le pareti verticali, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea del confine.

E' stabilito, zona per zona, un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione, dal confine di proprietà o dal limite di zona, non può essere inferiore a mt 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza ad un immobile esistente a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

20) **SL** – *Superficie lorda*: si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i balconi completamente aperti o almeno

aperti su due lati ed i porticati ad uso privato, quando la loro superficie risulti inferiore al 25% della superficie lorda del piano dell'immobile ad esso afferente.

21) **SU – Superficie utile**: Per “Superficie Utile Abitabile” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di finestre e porte, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

22) **V – Volume del fabbricato**: Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando la superficie lorda (SL), come stabilita al precedente punto 20, per l'altezza dei singoli piani. Il volume seminterrato destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare, viene computato ai fini del volume del fabbricato.

Sono esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili la cui altezza libera interna sia inferiore a mt 2,20, calcolata all'intradosso del solaio di copertura, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i porticati d'uso privato qualora eccedano il 25% della superficie lorda del piano dell'immobile ad esso afferente, i balconi, 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.

Nelle coperture a tetto, i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture piane, deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

23) - **Costruzione** : Ai fini delle presenti Norme Tecniche, per costruzione s'intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, comunque realizzata;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dall'inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

24) - **Disposizione planovolumetrica degli edifici** – La disposizione planovolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una “impostazione planovolumetrica di base”. Quest’ultima, nell’ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l’involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i singoli volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

25) – Comparti – Porzione di territorio sub-comunale, individuata con apposita grafia nelle tavole di PRG che necessita, di norma, di una progettazione urbanistica unitaria, costituita da uno strumento esecutivo del Piano Regolatore Generale.

ART. 4 – INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Nelle zone ove è previsto dal PRG l’intervento urbanistico attuativo, la presentazione di un progetto edilizio o la richiesta di trasformazione del territorio è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, riferito ad un comparto individuato negli elaborati grafici del PRG o ad una superficie minima di intervento così come definita nell’Art. 3 e fissata dalle norme tecniche per le varie zone.

Lo strumento esecutivo deve essere elaborato nel rispetto della legislazione e delle disposizioni vigenti.

ART. 5 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è espressamente previsto l’intervento urbanistico attuativo, è ammesso l’intervento edilizio diretto. L’edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di permesso di costruire.

ART. 6 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

L’utilizzazione degli indici Iff, Ift corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St), esclude, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà, ogni successiva edificazione su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione,.

Le superfici utilizzate per l’edificazione devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge prima del rilascio del permesso di costruire.

ART. 7 – DESTINAZIONE D’USO

La destinazione d’uso delle costruzioni e delle aree di pertinenza deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l’intervento urbanistico attuativo.

Nelle zone residenziali, sono in ogni caso vietate tassativamente tutte le destinazioni d’uso che provochino rumore od esalazioni o fumi nocivi o giudicate inquinanti.

ART. 8 – DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche ed a verde pubblico sono localizzate nelle planimetrie di P.R.G.

Altre aree per verde ed attrezzature pubbliche, relative a singole parti dell’abitato, saranno reperite nelle aree sottoposte a intervento urbanistico attuativo, secondo le ripartizioni previste dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

2. RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

ART. 9 – ZONIZZAZIONE

1) RESIDENZIALE (ZONE A, B, C)

Zona A: A1 e A2 zone di centro storico

Zona B: B* Ambiti dei piani attuativi eseguiti
da B1 a B5 Zone di completamento

Zona B6: Zona di ristrutturazione urbanistica

Zona C: C1 Espansioni con strumento urbanistico attuativo adottato

C1* Espansioni con strumento urbanistico approvato in corso di realizzazione
da C2 a C4 Zone di Espansione

C5 Zone soggette a Programma Integrato

2) PRODUTTIVE (ZONE D, E)

Zona D: D1 – Zona industriale

D2 – Zone artigianali con strumento urbanistico attuativo adottato

D3 – Zone artigianali e commerciali

D4 - Zona mineraria attiva soggetta a Programma Integrato

D5 – Zone di trasformazione agroalimentare

Zona E: Zone agricole

3) SERVIZI (ZONE F)

Zona F: F1 – Zone destinate a servizi pubblici e privati,

F2 – Zone per impianti sportivi.

4) VERDE (ZONE G)

Zona G: G1 – Zone destinate a verde pubblico

G2 - Zone destinate a verde privato

G3 - Zone di Recupero Ambientale

G4 – Zone per campeggi

5) BOSCO (ZONE H)

Zona H: Zone coperte da boschi

ART. 10 – ZONE RESIDENZIALI A – B – C.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

Nelle zone residenziali A, B e C, sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, discoteche, caserme con superficie superiore a mq 400, istituti di pena, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri per animali da cortile, officine meccaniche, carrozzerie, falegnamerie, concerie ed ogni altra attività che provochi inquinamento ambientale ed acustico o esalazioni maleodoranti, risultando quindi in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenuti ma, se demoliti, non possono essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Per le nuove costruzioni o attività di carattere commerciale e direzionale ammessi nelle zone residenziali, il permesso di costruire è condizionato alla verifica del rispetto dell'art. 5, punto 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

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

ART. 11 - CENTRO STORICO (ZONA A):

Il perimetro racchiude tutta la consistenza edilizia realizzata circa prima del 1940, individuata attraverso le carte storiche e l'analisi della vetustà edilizia. Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico, mantenendo la popolazione residente e migliorando le condizioni abitative e dei servizi. In assenza di piani particolareggiati od altri strumenti attuativi non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi destinati a residenza. E' consentita la redazione dei piani attuativi (Piano di Recupero etc.), anche d'iniziativa privata. In questo caso la redazione del piano di recupero deve interessare come unità minima almeno un isolato avente unità formale, tipologica e strutturale.

In considerazione delle trasformazioni già avvenute si è suddivisa tale zona in due sottozone:

1) SOTTOZONA A1 – Centro storico

In tale zona devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche e costruttive esterne ed interne degli edifici, la loro destinazione d'uso originaria ed attuale. Sono permessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 380/01.

All'interno di tale perimetro non è permessa la costruzione delle parti attualmente non edificate, né l'incremento della volumetria degli edifici esistenti. Per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibilità e unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Previa redazione di un Piano di Recupero, potranno inoltre essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

Nelle zona A1 non sono ammesse: modifiche dei profili sia in verticale che in orizzontale, alterazioni delle linee dei tetti e delle pendenze, alterazioni delle finestre e delle cornici, costruzioni di balconi e pensiline. L'installazione di insegne dovrà essere normata dal Regolamento Edilizio.

2) SOTTOZONA A2 – Centro storico

In tale zona gli interventi devono essere finalizzati a mantenere e rivitalizzare l'area del centro storico. E' lasciata la possibilità, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche costruttive, di realizzare interventi di adeguamento funzionale ed igienico sanitario; è consentito il cambio di destinazione d'uso per la creazione di nuove possibilità abitative, l'apertura di piccoli vani finestra e di ventilazione nel rispetto dei disegni di facciata. E' consentito il cambio di destinazione d'uso per la creazione di attività commerciali, artigianali e di servizi privati nei locali a piano terra. Sono comunque consentiti tutti gli interventi ai sensi del D.P.R. 380/01. Nelle zone A2 non sono consentite nuove edificazioni. Sono consentite previa redazione di un Piano di Recupero, esteso ad un ambito unitario di intervento, ristrutturazioni edilizie con incremento di cubatura non superiore al 10% dell'ambito unitario individuato, finalizzato esclusivamente all'adeguamento igienico e funzionale degli edifici. In assenza di tale strumento sono consentite solo operazioni di consolidamento e restauro.

ART. 12 – ZONA DI COMPLETAMENTO (ZONA B):

Il perimetro individua tutta la consistenza edilizia realizzata dal 1940 circa, ai giorni nostri.

E' una zona di completamento che si attua mediante intervento edilizio diretto, solamente nelle aree che sono dotate d'opere d'urbanizzazione primaria.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso; oltre alle residenze possono essere ammesse: botteghe artigiane a servizio della residenza e compatibili con essa, uffici pubblici e privati, ristoranti, circoli culturali, sedi dei partiti politici, bar, negozi o altre attrezzature commerciali, ambulatori e farmacie.

I piani parzialmente o totalmente interrati potranno essere destinati esclusivamente a cantine, a servizio d'appartamenti e negozi, autorimesse, parcheggi anche d'uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale.

E' permessa la demolizione e la ricostruzione secondo le volumetrie preesistenti e la costruzione dei lotti liberi. I lotti edificabili possono essere frazionati ma ad ogni edificio esistente deve rimanere asservita una quota di terreno tale da garantire l'indice di zona. E' consentito, qualora sussista l'accordo, la costruzione d'edifici in continuità fra lotti di proprietà diverse, fino a creare un fronte massimo di mt 18,00.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, questo potrà avere la stessa altezza e distacco dai confini del preesistente, e dovrà prevedere una dotazione di parcheggi di mq 1 ogni mq 10 di residenziale e mq 0,50 ogni mq 1 di superficie con destinazione diversa dal residenziale, da

destinare a parcheggi pubblici. Le superfici non destinate a residenza non potranno eccedere il 40% del totale delle superfici realizzate.

In tali zone sono prescritti esclusivamente materiali di uso tradizionali e locali, la copertura dovrà essere realizzata a più falde e con tegole e coppi alla romana.

La zona B è suddivisa in sette sottozone:

1) SOTTOZONA B* – Ambiti dei piani attuativi eseguiti

Tale sottozona fa riferimento a quelle porzioni di territorio in cui sono stati già completati gli interventi previsti dai piani attuativi.

In tali aree, i parametri edilizi sono quelli definiti dagli strumenti urbanistici esecutivi.

2) SOTTOZONA B1 – Completamento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = mc/mq$ 3,00
 Altezza massima degli edifici: $H = mt$ 12,00
 Distacco tra pareti finestrate: $DF = H$ con DF min. = mt 10,00
 Distacco dai confini: $DC = 0,4 HF$
 Nel caso di edifici con altezze diverse ($HF1$ ed $HF2$) il distacco sarà: $DF = 0,5 (HF1+HF2)$

In questa sottozona sono ammesse costruzioni a filo stradale.

3) SOTTOZONA B2 – Completamento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = mc/mq$ 2,50
 Altezza massima degli edifici: $H = mt$ 10,50
 Distacco tra pareti finestrate: $DF = HF$ con DF min. = mt 10,00
 Distacco dai confini: $DC = 0,5 HF$
 Distacco da strade e spazi pubblici: mt 4,00
 Nel caso di edifici con altezze diverse ($HF1$ ed $HF2$) il distacco sarà: $DF = 0,5 (HF1+HF2)$
 In questa sottozona sono ammesse costruzioni a filo stradale solo su viale Garibaldi

4) SOTTOZONA B3 – Completamento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = mc/mq$ 1,50
 Altezza massima degli edifici: $H = mt$ 9,00
 Distacco tra pareti finestrate: $DF = 1,3 HF$ con DF min. = mt 10,00
 Distacco dai confini: $DC = 0,65 HF$
 Distacco da strade e spazi pubblici: mt 5,00
 Nel caso di edifici con altezze diverse ($HF1$ ed $HF2$) il distacco sarà: $DF = 0,65 (HF1+HF2)$

5) SOTTOZONA B4 – Completamento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = mc/mq$ 0,80
 Altezza massima degli edifici: $H = mt$ 8,00
 Distacco tra pareti finestrate: $DF = 2HF$ con DF min. = mt 10,00
 Distacco dai confini: $DC = HF$
 Distacco da strade e spazi pubblici: $D_{sl} = mt$ 4,00
 Nel caso di edifici con altezze diverse ($HF1$ ed $HF2$) il distacco sarà: $DF = (HF1+HF2)$

6) SOTTOZONA B5 – Completamento

Individua le aree nelle quali sono stati realizzati, con licenza edilizia ed antecedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. del 1984, edifici destinati a residenza e case sparse.

Per tali zone è consentito il mantenimento delle cubature esistenti e sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001;
- Manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001);
- Restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001;
- Ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001.

7) SOTTOZONA B6 – Ristrutturazione urbanistica

Individua le aree oggetto di piani attuativi non ancora ultimati e decaduti, soggette a ristrutturazione urbanistica, che richiedono interventi di riordino, di completamento e adeguamento della viabilità, degli spazi e servizi pubblici ed, in generale, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non ancora realizzate o realizzate solo parzialmente. In queste zone i proprietari riuniti in consorzio, provvederanno a stipulare una nuova convenzione nella quale saranno definite le modalità di esecuzione o ultimazione delle opere di urbanizzazione e il trasferimento di queste al Comune. Fino al completamento delle urbanizzazioni e degli obblighi di convenzione, in tali zone sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

ART. 13 - ZONE DI NUOVA ESPANSIONE (ZONE C)

Individua le zone di nuovo sviluppo dei complessi insediativi. Per i comparti previsti in tali zone vige l'obbligo della redazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionata. L'amministrazione comunale può successivamente redigere dei Piani di Indirizzo con i quali vengono definite le urbanizzazioni primarie e secondarie di ogni singolo comparto. Sulla base delle

indicazioni fornite dai Piani di Indirizzo è possibile attuare dei subcomparti che non possono comunque essere inferiori al 25% della superficie dell'intero comparto. Detti Piani di Indirizzo devono essere approvati dal Consiglio Comunale.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze, uffici pubblici e privati, ristoranti, circoli culturali, sede dei partiti politici, attrezzature ricreative di spettacolo, discoteche, bar, ambulatori e farmacie, negozi o altre attrezzature commerciali, magazzini e simili.

I piani parzialmente o totalmente interrati potranno essere destinati esclusivamente a cantine, a servizio di appartamenti e negozi, autorimesse, parcheggi anche di uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale.

Nelle zone C dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) aree per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, percorsi pedonali, come da piano attuativo preventivo. La dotazione minima di aree per parcheggi pubblici deve essere di 2,5 mq./ab.);
- b) aree per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo il D.M. 2.4.1968 n. 1444;
- c) l'impianto planimetrico nel suo sviluppo dovrà adattarsi all'andamento delle curve di livello senza snaturare la morfologia dei terreni.

Nelle zone C1 e C2 che discendono come destinazione urbanistica dal vigente P.R.G. *“le superfici boscate non dovranno concorrere al calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse, né alla determinazione del lotto minimo”*. Nell'ambito dei piani attuativi tali zone dovranno però essere salvaguardate e destinate a verde pubblico al fine di preservare il loro valore paesaggistico ed ambientale.

Tale zona è suddivisa in sei sottozone:

1) SOTTOZONA C1 - Espansioni

Con tale sottozona si individuano le aree interessate da piani di lottizzazione convenzionata già adottati ma non ancora realizzati.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale:	Ift = mc/mq 0,80
Altezza massima degli edifici:	H = mt 10,00
Distacco dai confini:	DC = mt 5,00
Numero dei piani	N = 3

2) SOTTOZONA C1* - Espansioni

Con tale sottozona si individuano le aree in cui sono in corso di realizzazione i piani attuativi approvati. Pertanto in tali aree, i parametri edilizi sono quelli stabiliti dagli strumenti attuativi approvati.

3) SOTTOZONA C2 - Espansioni

All'interno di questa sottozona è da prevedere la realizzazione di villini unifamiliari, bifamiliari e di case a schiera per un fronte massimo di mt 24.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale:	Ift = mc/mq 0,50
Altezza massima degli edifici:	H = mt 6,50
Distacco dai confini:	DC = mt 5,00
Distacco da strade e spazi pubblici:	Dsl = mt 7,00
Numero dei piani	N = 2

4) SOTTOZONA C3 - Espansioni

All'interno di questa sottozona è da prevedere la realizzazione di villini unifamiliari, bifamiliari e di case a schiera per un fronte massimo di mt 18.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale:	Ift = mc/mq 0,30
Altezza massima degli edifici:	H = mt 6,50
Distacco dai confini:	DC = mt 5,00
Distacco da strade e spazi pubblici:	Dsl = mt 7,00
Numero dei piani	N = 2

5) SOTTOZONA C4 - Espansioni

All'interno di questa sottozona è da prevedere la realizzazione di villini unifamiliari, bifamiliari e di case a schiera per un fronte massimo di mt 18.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale:	Ift = mc/mq 0,60
Altezza massima degli edifici:	H = mt 6,50
Distacco dai confini:	DC = mt 5,00
Distacco da strade e spazi pubblici:	Dsl = mt 7,00
Numero dei piani	N = 2

6) SOTTOZONA C5 – Programma Integrato

Con tale sottozona si individuano le aree soggette a “Programma Integrato”, i cui piani di attuazione dovranno essere preventivamente avviati da una delibera di indirizzo dell'Amministrazione Comunale nella quale verranno definite le modalità di sviluppo *e secondo le procedure della*

L.R. n. 22/97 e smi. Il “Programma Integrato” ha la finalità di sollecitare, coordinare ed integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti ed indiretti. Il “Programma Integrato” prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario, fiscale, volti a favorire l’integrazione degli interventi, la qualità urbana ed ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.

Il “Programma Integrato” è promosso e definito, di norma, con la seguente procedura:

- a) formazione di un programma preliminare che definisca: obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, sotto forma di Piano Preliminare di Assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- b) pubblicazione del Programma Preliminare mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte di intervento;
- c) Valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma Preliminare;
- d) Formazione e approvazione del programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare;

Il Programma Definitivo contiene, quali elaborati essenziali:

- a) la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti ed indiretti, pubblico e privati;
- b) le aree su cui individuare, se necessari, i comparti e procedere alla eventuale costituzione di un consorzio;
- c) Il piano finanziario;
- d) Il programma temporale.

Qualora, ai fini dell’approvazione del finanziamento e dell’attuazione del “Programma Integrato”, sia richiesta la competenza di altre Amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove una Conferenza di Servizi.

Nelle aree di “Programma Integrato” sono consentite le seguenti destinazioni d’uso nelle proporzioni che verranno stabilite dalla Delibera di Indirizzo:

- residenziale;
- servizi pubblici e privati;
- attrezzature commerciali;
- impianti sportivi.

Nelle aree di “Programma Integrato” gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi salvo quanto più restrittivamente espresso nella Delibera di Indirizzo:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = mc/mq$ 1,50
 Altezza massima degli edifici $H = mt$ 8,00
 Rapporto di copertura $Q = mq/mq$ 0,50
 Distacco dai confini: $DC = mt$ 10,00 od in contiguità con altri edifici
 Distacco da strade e spazi pubblici: $D_{sl} = mt$ 15,00

ART. 14 – ZONE PRODUTTIVE (ZONE D)

Le zone D sono quelle destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi di carattere industriale non inquinante, artigianale e commerciale.

Per le sottozone D1, D2, D3 e D4 l’attuazione avverrà esclusivamente attraverso un Piano Urbanistico Attuativo.

La zona D è suddivisa in cinque sottozone:

1) SOTTOZONA D1 – Attività industriali

Identifica le aree di sviluppo industriale. Per tale zona l’attuazione può avvenire per sub-comparti, di iniziativa pubblica e/o privata, su indicazione dell’amministrazione comunale nell’ambito di un piano quadro. La superficie minima per ogni sub-comparto è stabilita in 20.000 mq.

In tali aree sono ammessi edifici per medie e piccole industrie, magazzini o depositi ed attrezzature generali di servizi relativi. Non è consentita la realizzazione di termovalorizzatori e termoriduttori, lo stoccaggio e la lavorazione di rifiuti solidi urbani, svolgere attività di autodemolizione e rottamazione.

E’ da prevedere: lotto minimo mq 3.000, distacco dai confini mt 7,00 e di mt 10,00 dal fronte principale di ingresso. Sono edificabili per una superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto. L’altezza massima prevista è di mt 15,00, con l’esclusione delle ciminiere. Sono ammesse costruzioni accessorie per una superficie massima coperta di mq. 100 ed una altezza massima di mt 3,50, anche con destinazione d’uso abitativo, per la guardiania.

2) SOTTOZONA D2 – Attività Artigianali

Identificano le zone di sviluppo artigianale da realizzarsi secondo quanto previsto dal piano attuativo adottato del quale se ne recepiscono le norme di attuazione. La zona riguarda le aree destinate dal P.R.G. alla costruzione di edifici artigianali, con eventuali residenze. Esse ricadono in zone sottoposte a piano urbanistico attuativo. Ogni edificazione è subordinata all’approvazione del piano attuativo, nonché successivamente al rilascio della concessione edilizia.

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- a) – edifici ed impianti per attività artigianali ed uffici amministrativi ad esse pertinenti;
- b) – depositi e magazzini;

c) – abitazioni di servizio.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria:	Iff = mc/mq 1,50
Altezza massima degli edifici:	H = mt 8,00
Rapporto di copertura:	Q= 0,25 mq/mq
Distacco dai confini:	DC= m 10 od in contiguità con altri edifici
Distacco da strade e spazi pubblici:	mt 15,00
Lotto minimo	mq 1000
Volumi residenziali	20% del volume totale richiesto fino ad un massimo di mc 300
Parcheggi	15% della superficie del lotto oltre al 5% della superficie del Comprensorio

Nella realizzazione degli impianti produttivi per attività artigianali devono essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque. Devono inoltre essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro. Pertanto lo strumento urbanistico preventivo deve fissare:

- a) gli adempimenti cui sarà sottoposto il rilascio della concessione edilizia per la prevenzione degli inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque;
- b) le forme di controllo dell'amministrazione comunale sugli impianti nuovi e quelli eventualmente già in esercizio;
- c) i termini per la sospensione o la revoca della licenza di esercizio o di agibilità in caso di mancato adeguamento degli impianti alle prescrizioni che l'Amministrazione darà in seguito ai controlli effettuati.

3) SOTTOZONA D3 – Attività miste artigianali e commerciali

Identificano le zone di sviluppo artigianale e commerciale. Sono ammessi edifici per attività artigianali e per attività commerciali limitate ai grandi esercizi con superficie di vendita superiore a mq 500, per la realizzazione dei quali valgono i parametri edilizi espressi per le zone D2.

Per i centri commerciali dovrà essere prevista una superficie a parcheggi di mq 1,00 per ogni mq di vendita e mq 0,50 per ogni altro mq di superficie accessoria; l'altezza massima prevista è di mt 9,00, per un numero massimo di 2 livelli fuori terra.

4) SOTTOZONA D4 – Zona mineraria soggetta a Programma Integrato

Sono le aree soggette ad attività di estrazione mineraria in esercizio. Per tali aree sono previste le seguenti prescrizioni:

- contemporaneamente all'avanzamento dei lavori di escavazione per l'attività estrattiva, si deve procedere con il risanamento ambientale attraverso opere di modellazione del suolo in accordo con la morfologia del terreno e ricostituendo i caratteri naturalistici e del paesaggio circostante mediante la piantumazione di essenze autoctone.

- è obbligatoria la sistemazione delle rete stradale principale, già esistente, interna e di accesso alle aree minerarie. Tali strade dovranno essere realizzate con materiali drenanti in modo tale da evitare l'innalzamento delle polveri al passaggio dei veicoli o il ristagno delle acque piovane.
- le aree soggette ad attività di estrazione mineraria in esercizio devono essere recintate per tutto il loro perimetro. Inoltre, è obbligatoria la piantumazione lungo tale perimetro di siepi di altezza non inferiore a cm 180, per il contenimento delle polveri.

L'attuazione delle prescrizioni sopra descritte deve essere garantita da una polizza fidejussoria, di importo pari al valore delle opere da eseguire, rimessa all'amministrazione a cui è demandata la vigilanza. L'amministrazione, in caso di inottemperanza alle prescrizioni, può intervenire direttamente per la loro esecuzione, utilizzando le somme della fideiussione e rivalendosi sul concessionario in caso di ulteriori spese sostenute.

Il risanamento delle aree soggette ad attività estrattiva sarà disciplinato da appositi piani di recupero di iniziativa comunale o privata, i quali dovranno prevedere la ricostruzione dei caratteri naturalistici e l'eliminazione delle strutture precarie e dei detrattori ambientali, i tempi di attuazione e il calcolo delle spese di risanamento.

In alternativa a tali piani potrà essere previsto un piano di recupero ambientale e di riqualificazione urbanistica da attuare attraverso formazione di un "Programma Integrato" così come previsto per le zone C4.

Su tale area il "Programma Integrato" consentirà le seguenti destinazioni d'uso nelle proporzioni che verranno stabilite dalla Delibera di Indirizzo:

- **servizi pubblici e privati;**
- **attrezzature commerciali;**
- **impianti sportivi.**

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi salvo quanto più restrittivamente espresso nella Delibera di Indirizzo:

Indice di fabbricabilità fondiaria: Iff = mc/mq 0,50

Altezza massima degli edifici H = mt 8,00

Rapporto di copertura Q = mq/mq 0,50

Distacco dai confini: DC = mt 10,00 od in contiguità con altri edifici

Distacco da strade e spazi pubblici: Dsl = mt 15,00

5) SOTTOZONA D5 – Trasformazione agroalimentare

Individua le zone per la realizzazione di costruzioni da utilizzare per la raccolta, trasformazione, conservazione e vendita, dei prodotti agricoli propri e delle aziende del territorio circostante, nonché di costruzioni per l'allevamento intensivo di animali o per l'esercizio di attività artigianali connesse all'attività agricola ed al suo processo di trasformazione. Per la realizzazione di tali strut-

ture dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al trattamento delle acque reflue mediante depurazione con impianti anaerobici ed alla eliminazione differenziata ed al riciclaggio dei rifiuti e degli scarti di produzione, secondo le prescrizioni specifiche imposte dalle leggi vigenti.

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = mc/mq$ 0,80
 Altezza massima: $H = mt$ 8,00
 Distacco dai confini: $DC = mt$ 10,00
 Distacco da strade e spazi pubblici: $D_{sl} = mt$ 15,00
 Numero dei piani $N = 2$
 Area massima coperta dagli edifici: $A_{max} = mq$ 10.000

Sono ammesse costruzioni accessorie per una superficie massima coperta di mq 100 ed una altezza massima di mt 3,50, anche con destinazione d'uso abitativo per il custode.

Gli spazi destinati ai parcheggi e piazzali esterni pavimentati in modo impermeabile, non devono essere superiori al 10% della superficie coperta realizzata.

ART.15 – ZONE AGRICOLE (E)

Il presente articolo disciplina la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di:

- a) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente;
- b) salvaguardare la destinazione agricola e forestale del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali, le specifiche vocazioni produttive e le attività connesse e compatibili;
- c) promuovere la permanenza nelle zone agricole, in condizioni adeguate e civili, degli addetti all'agricoltura;
- d) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
- e) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola.

Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6/10/1997, n° 29 e s.m.i. 10/11/1997, n° 36 e 6/7/1998, n° 24 e s.m.i., nelle zone agricole è vietato:

- a) ogni attività comportante una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti, nonché delle attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di nuove strade di qualunque tipo che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo e non espressamente previste dallo strumento urbanistico, generale o particolareggiato, approvato.
- d) realizzazione di campeggi e simili, impianti di demolizione di auto e loro depositi.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'art. 56 della L.R. 38/99.

Le nuove costruzioni sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di approvazione del presente Piano possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, col vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici con destinazione residenziale, per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici di cui al precedente comma, 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 utili lorde fino al 15%.

Le strutture adibite a scopo abitativo non possono comunque superare il rapporto di 0,01 mq per mq, fino a un massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'art. 52, comma 3, della L.R. 38/99. E' ammesso ai fini del raggiungimento del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 mq. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima il lotto minimo è fissato in 30.000 mq.

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

Gli annessi agricoli possono essere realizzati su lotti che risultino realizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

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.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il permesso edilizio 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 dell'art. 57 della L.R. 38/99.

Nelle zone "E" è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono.

Tutti i punti del presente articolo devono ritenersi soppressi laddove in contrasto con la L.R. n. 38 del 22/12/1999, così come modificata dalla L.R. n. 8 del 17/03/2003.

1) ZONE AGRICOLE GRAVATE DA USI CIVICI

Sono le terre private o pubbliche gravate da uso civico, identificate sulla base delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissario di Roma e dell'ufficio Amministrativo Usi Civici regionale.

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

I terreni sia di proprietà collettiva che privata, gravati da uso civico o per i quali pendono o esistano controversie o denunce di uso civico, non possono essere interessati da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro-silvo-pastorali. Inoltre i predetti non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nel R.D. n.1766 del 1927.

In ogni caso per tali terreni l'amministrazione potrà dare corso all'attuazione delle previsioni urbanistiche solo dopo che l'iter amministrativo di soppressione del gravame sia concluso o qualora gli interventi non contrastino con gli interessi ambientali, gestionali ed economici dell'amministrazione dei beni.

Saranno consentite sulle terre di proprietà collettive e sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione e categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:

- a) vengano comunque rispettate le norme edificatorie stabilite per le zone agricole E;
- b) venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato Regionale all'agricoltura e Foreste e dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica;
- c) vengano rispettati i criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole da norme regionali o sovracomunali;
- d) venga evitato il frazionamento fondiario.

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;*
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni Agrarie comunque denominate;*
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni Agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;*
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;*
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.*

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune o dall'Università Agraria, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n. 1766 del 16.06.1927.

*Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o dall'Università Agraria, in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia **(ora Permesso di Costruire)**, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.*

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

Non possono essere comunque 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.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.

ART. 16 – ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE (ZONE F)

Tale zona è destinata ai servizi d'interesse comune ed alle attrezzature di servizio pubbliche e private.

Ad esclusione delle aree destinate a servizi pubblici esistenti, già realizzati e di proprietà comunale, evidenziate dall'Amministrazione Comunale nella tavola integrativa "Verifica standards urbanistici" tutte le aree classificate come zona "F" di cui all'art. 16 delle presenti NTA, non sono computate ai fini del calcolo degli "standards urbanistici" di PRG, pertanto non soggette a procedura d'esproprio.

La zona è suddivisa nelle seguenti sottozone:

1) SOTTOZONA F1 – Attrezzature e Servizi pubblici e privati.

Tale sottozona è destinata a servizi d'interesse comune e ad attrezzature di uso pubblico e privato. Pertanto in detta sottozona il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto dagli strumenti attuativi (P.P. e L.C.).

Le destinazioni d'uso consentite nella sottozona "F1" sono:

- 1) impianti commerciali e anonari (mercati coperti, mattatoio, foro boario, ecc);
- 2) uffici comunali, uffici pubblici di Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e di Enti Pubblici;
- 3) attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali (poliambulatori, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali);
- 4) attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei);
- 5) attrezzature per lo svago e il tempo libero (cinema, teatri, palestra, strutture per il ritrovo e la ristorazione, sale convegni);
- 6) attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e superiore (asili nido, scuola elementare e media, scuola media superiore e istituti professionali, licei);
- 7) impianti tecnologici urbani e depuratori (discariche, depuratori);
- 8) cimitero;
- 9) Uffici privati e studi professionali;
- 10) parcheggi;

11) Attrezzature alberghiere.

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

Indice di fabbricabilità fondiaria:	Iff = 2,00 mc/mq;
Altezza massima	H max = 10,50 mt;
Distacco dai confini e dalle strade secondo	quanto prescritto dal D.I. n. 1404 del 1.4.1968.
Parcheggi inerenti la costruzione	Come da norme regionali secondo la destinazione d'uso attuata

2) **SOTTOZONA F2 – Impianti sportivi.**

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport, al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. In tali zone sono possibili attrezzature ricettive non prevalenti rispetto alla destinazione d'uso sportiva delle aree. Il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Rapporto di copertura (comprendente impianti coperti)	Q = 0,60 mq/mq;
Altezza massima	H max = 10,00 mt;
Parcheggi	100% degli spazi destinati allo sport.

ART. 17 – ZONE A VERDE PUBBLICO (ZONE G1)

Detta sottozona è destinata unicamente alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato e delle relative attrezzature (panchine, fontane, aree di giochi, percorsi pedonali, piccole attrezzature sportive), nonché delle necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano carattere di pubblico interesse.

Nelle sottozone G1, che saranno espropriate o cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione, sono consentite, su aree date dal Comune in concessione temporanea, esclusivamente costruzioni complementari ed integrative del verde pubblico, ovvero: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, attrezzature commerciali di ristoro temporanee.

In tali zone il PRG si attua mediante intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale:	Ift = mc/mq 0,05
Altezza massima :	H = m 4,50
distacco dai confini:	DC = m 10,00
Rapporto massimo di copertura:	Q = 2,5%
Numero dei piani	N = 1

Le costruzioni di cui sopra, possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, convenzionate con il Comune, con l'obbligo di mantenere oltre alle aree oggetto di

concessione ed alle pertinenze delle medesime, il verde circostante nella sua integrale ed originaria costituzione e destinazione.

Dette concessioni temporanee sono subordinate alla stipula , da parte degli interessati, di un atto d'obbligo registrato e trascritto che preveda: rinuncia al plusvalore; l'impegno a demolire o rimuovere entro novanta giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. Il concessionario dovrà inoltre stipulare una polizza fidejussoria a garanzia del ripristino dello stato dei luoghi.

Le eventuali costruzioni temporanee su suolo pubblico non dovranno comunque limitare la visibilità per gli utenti della strada e per la circolazione veicolare. In particolare dovranno essere evitate installazioni in corrispondenza d'incroci o nodi di traffico oltre che in vicinanza di monumenti.

ART. 18 – ZONE A VERDE PRIVATO (ZONE G2)

Tale zona corrisponde ad aree circostanti l'abitato ove sono presenti colture ad orto o piccoli allevamenti di animali da cortile. In queste zone deve essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde.

E' consentita la parziale o totale ricostruzione degli edifici esistenti senza aumento della cubatura originaria. Per il mantenimento delle colture ad orti è permessa la realizzazione di piccoli manufatti adibiti a depositi per gli attrezzi agricoli. Tali costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie totale lorda = mq. 16,00;
- altezza utile interna = mt. 2,40;
- muratura in pietra locale o con intonaco o in legno;
- copertura in laterizi (coppi e tegole);
- Infissi in legno.

ART. 19 – ZONE PER CAMPEGGI (ZONE G4)

Ricadono in questa sottozona le aree destinate a campeggio. In tali aree sono previste:

- strutture a carattere temporaneo, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici connessi alla gestione, i quali devono essere realizzati in edifici in muratura o in altri materiali idonei a garantire, anche se prefabbricati, la facilità di pulizia. Complessivamente le strutture di servizio non potranno essere superiori a mq 300 ed avere un'altezza massima di m. 4,50;
- modesti movimenti di terra per creare piazzole sostenute da muri a secco o da opere di ingegneria naturalistica. Il suolo dovrà essere sistemato e attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque piovane. Ogni piazzola dovrà avere superficie minima secondo quanto stabilito dal-

la normativa di riferimento. Esse, inoltre, dovranno avere un accesso diretto, anche solo pedonale, dalle strade interne al campeggio; la loro recinzione non dovrà essere realizzata in muratura, ma attraverso segnali sul terreno;

- una o più aree destinate a parcheggio, esterne alla zona destinata al soggiorno. Tali aree, insieme alle zone destinate alla viabilità interna, dovranno avere una pavimentazione non asfaltata, ma realizzata in materiali drenanti in modo da evitare l'innalzamento delle polveri al passaggio dei veicoli o il ristagno delle acque piovane.

La realizzazione del campeggio dovrà avvenire per comparti unitari ed autonomamente funzionali.

All'interno del campeggio dovranno prevedersi:

- piantumazioni ad alto fusto;
- un'illuminazione puntuale non inquinante, cioè rivolta solo verso il basso e posizionata intorno agli edifici centrali di servizio.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in armonia con le prescrizioni edilizie e paesaggistiche ed, in particolare, in corrispondenza di aree e spazi aperti al pubblico esse dovranno essere integrate con siepi o altre schermature arboree al fine di creare una barriera ottica.

Per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, qualora non sia possibile allacciare la rete fognante interna a quella comunale, il campeggio dovrà essere dotato di un impianto di depurazione anaerobico, realizzato secondo la vigente normativa in materia.

Tutti i punti del presente articolo devono ritenersi soppressi laddove in contrasto con gli artt. 10 e 27 della L.R n. 59 del 03/05/1985.

ART. 20 – ZONE COPERTE DA BOSCHI (ZONE H)

Comprende parte del territorio comunale boscato o suscettibile di rimboschimento.

In detta zona saranno possibili solo quelle attività connesse con la utilizzazione forestale e l'assetto idrogeologico del territorio nonché attività pastorali o di allevamento selvaggina ad alta quota.

Sono escluse tutte le costruzioni destinate alla residenza ed altre attività, fatte salve quelle necessarie alla gestione delle aree che potranno essere realizzate elusivamente nelle radure libere da alberature. Dovranno comunque rispettarsi i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:	Iff = mc/mq 0,001 (comprensivo annessi agricoli)
Altezza massima:	H = m 4,00
Distacco dai confini:	DC = m 15,00
Distacco da strade e spazi pubblici:	Dsl = m 20,00
Numero piani:	N = 1

Comunque, per ogni unità edilizia non potranno essere superati i 20 mq lordi di superficie.

Tutti i punti del presente articolo devono ritenersi soppressi laddove in contrasto con l'artt. 10 della L.R n. 24/98.

ART. 21 – AREE CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

- Fasce di rispetto dei depuratori e del cimitero, sono inedificabili per una fascia di ml 100. In dette fasce sono, comunque, consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, ristrutturazioni e recupero dell'esistente.

3. NORME FINALI E VARIE

ART. 22 – POTERI DI DEROGA

E' potere dell'Amministrazione comunale applicare la deroga alle presenti Norme in tutti i casi previsti dalle leggi nazionali e regionali in materia e con tutte le prescrizioni da esse indicate.

Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni d'uso delle varie zone.

ART. 23 – DISPOSIZIONI FINALI

Oltre le disposizioni dei presenti articoli si intendono vevoli integralmente le norme di cui alle seguenti leggi:

-28/1/1977, n. 10;

-22/3/1982, n. 94;

-5/8/1978, n.457 e 17/2/1992, n.179;

-28/2/1985, n.47 e 23/12/1994, n. 724;

- D.P.R. 06/06/2001, n. 380.