

COMUNE DI MENTANA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

TESTO COORDINATO

- Testo adottato (D.C.P. n. 56 del 06.08.1993) con in grassetto modifiche/integrazioni regionali (approvazione Variante generale D.G.R. n. 1383 del 14.03.1996 – B.U.R.L. n.24 del 30.08.1996)

- Variante alle N.T.A. art. 32 sottozona B2, B3, B4. D.C.C. n. 43 del 29.07.2003 (approvazione D.G.R. n. 70 del 28.01.2005 – B.U.R.L. n. 7 del 10.03.2005)

- Variante alle N.T.A. ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n.36/1987 per introduzione art. 32bis “Interventi per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici” (art. 5 L.R. n. 7/2017) – approvazione D.C.C. n. 47 del 01.10.2018

Il testo non ha valore legale. Rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti originari.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

- Art. 1 - Estensione del PRG
- Art. 2 - Elaborati del PRG
- Art. 3 - Validità ed efficacia del PRG
- Art. 4 - Possibilità di deroga delle Norme di PRG
- Art. 5 - Edifici esistenti

CAPO II - Parametri urbanistici

- Art. 6 - Descrizione degli indici urbanistici
- Art. 7 - Applicazione degli indici urbanistici
- Art. 8 - Computo delle cubature
- Art. 9 - Destinazione d'uso

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I - Modalità di attuazione del PRG

- Art. 10 - Programma Pluriennale di attuazione
- Art. 11 - Modalità di attuazione del PRG
- Art. 12 - Intervento urbanistico attuativo

CAPO II - Intervento urbanistico attuativo.

- Art. 13 - Piano Particolareggiato (P.P.)
- Art. 14 - Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC)
- Art. 15 - Piano di Recupero (P.d.R.)
- Art. 16 - Piano Edilizia Economica Popolare (PEEP)
- Art. 17 - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)
- Art. 18 - Norme generali per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

CAPO III - Intervento edilizio diretto

- Art. 19 - Intervento edilizio diretto
- Art. 20 - Intervento sull'edilizia esistente
- Art. 21 - Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 22 - Trascrizione in mappa
- Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano

TITOLO III – ZONIZZAZIONE

CAPO I

Art. 24 - Suddivisione del territorio comunale in zone

CAPO II - Zone di uso pubblico e di interesse generale

Art. 25 - Zone per la viabilità e parcheggi (F6)

Art. 26 - Classificazione delle strade

Art. 27 - Zone d'acqua

Art. 28 - Verde pubblico: F1,F2,F3,F4

Art. 29 - Zone per servizi pubblici: F5

CAPO III - Zone prevalentemente residenziali: A,B,CPR

Art. 30 - Destinazioni d'uso

Art. 31 - Zona A - Centro Storico (art.2 D.M. 02.04.68 n. 1444 e 431/85)

Art. 32 - Zone di completamento B - Edificate a prevalente destinazione residenziale (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444)

Art. 32bis - “Interventi per il miglioramento sismico e l’efficientamento energetico degli edifici” (art. 5 L.R. n. 7/2017)

Art. 33 - Zone CPR di completamento ed espansione - Zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppure con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dell' articolo 2 D.M. n.1444 del 2.4.68 e zone inedificate e non urbanizzate

CAPO IV - Zone di interesse privato

Art. 34 - Zone per servizi privati di interesse locale: F7, F8

Art. 35 - Zone a verde privato: F9, F10

CAPO V - Zone produttive

Art. 36 - Zone artigianali D

Art. 37 - Zone agricole - norme generali

Art. 38 - Zone agricole speciali: E1

Art. 39 - Zone agricole normali: E2 - Norme specifiche per tipo di intervento

CAPO VI - Zone a vincolo speciale

Art. 40 - Generalità

Art. 41 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

Art. 42 - Tutela e sviluppo del verde

TITOLLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Art. 1 - Estensione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale regola le destinazione d'uso dell'intero territorio comunale di Mentana e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia di tale territorio, attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenenti nelle tavole del presente P.R.G., redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 241/71, 865/71, 10/77, 457/78 e 47/85 ed alle leggi regionali del Lazio n. 72/75, 74/75, 6/77, 35/78, 4/77.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Mentana é costituito da:

A) - Studio geologico tecnico del territorio comunale.

B) - Studio agro - economico del territorio.

C) - Elaborati e tavole di piano:

00. Relazione

01. Inquadramento territoriale 1:25.000

02. Stato di consistenza: zone omogenee 1: 5.000

03. Calcolo del fabbisogno edilizio

04. Piano dei vincoli 1: 5.000

05. Zonizzazione generale 1: 5.000

06. Zonizzazioni dei centri abitati 1: 2.000

07. Quantificazione delle previsioni di Piano 1: 5.000

08. Norme Tecniche di attuazione

Art. 3 - Validità ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G. in casi di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici *prevalgono le norme scritte e tra i grafici quello in scala a denominatore minore.*

Art. 4 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55, dell'art. n. 16 della 765/67, le possibilità di deroga delle presenti norme, possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco subordinatamente al nulla-osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 2.4.68, è consentita una rotazione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

Art. 5 - Edifici esistenti

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme. In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale.

Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo *e commerciale* anteriormente all'adozione del Piano l'area di pertinenza dell'edificio anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata con le norme specifiche delle zone produttive *e commerciali* corrispondenti all'attività svolta fino alla cessazione di tale attività.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 6 - Descrizione degli Indici Urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

- 1) Superficie territoriale(ST): Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
- 2) Superficie fondiaria (SF): Per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria if e uf, s'intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2, quando richiesto.
- 3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.
- 4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.

- 5) Superficie minima d'intervento (Sm): è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi.
- 6) Indice di fabbricabilità territoriale (IT): esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mc/mq).
- 7) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria Sf (mc/mq).
- 8) Indice di utilizzazione territoriale (UT): esprime in metri quadrati la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq/ha).
- 9) Indice di utilizzazione fondiaria (UF): esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq).
- 10) Superficie utile (SU): la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro la terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione), dei servizi tecnici del fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario.

- 11) Superficie coperta (SC): area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline.
- 12) Rapporto massimo di copertura (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.
- 13) Distanza tra fabbricati (DF): la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici.
- 14) Distanza dai confini (DC): la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici *e delle parti interrato* e i confini del lotto.
- 15) Distanza dal ciglio stradale (DS): è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt 4,50.
- 16) Altezza massima degli edifici (H): *l'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato dal piano della parete di facciata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.*

Art. 7 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalle norme di zona del PRG.

Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa, la cubatura realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, all'intera superficie

territoriale definita nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo. Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo vengono determinati e definiti dallo stesso Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto della cubatura massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

Nei casi d'intervento diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G; come di seguito indicato, le aree latitanti e fronteggianti un unico tratto di strada o di corso d'acqua vanno considerate come unico lotto.

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del ***P.R.G. del 1980***, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

Art. 8 - Computo delle cubature

Nel caso delle cubature relative agli indici IF ed IT, i metri cubi si computano a vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani per la relativa altezza lorda di piano misurata da pavimento a pavimento ***con una misura minima convenzionale di metri lineari 3,20.***

Per l'ultimo piano a sottotetto dell'edificio, l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso di copertura.

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza massima interna, misurata dal pavimento all'intradosso del colmo di copertura, sia inferiore a mt. 2,20. Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici anche i locali soffitta. L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto, quando trattasi di stenditoi, con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purché limitati al 20% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a mt. 1,50.

Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati eventualmente destinati a residenze, uffici ed attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici. Lo zoccolo dell'edificio, quando non vi siano locali sottostanti e non sia superiore a 100 cm misurati tra il pavimento del piano terra e la superficie del terreno circostante, non viene computato nelle cubature.

Sono altresì esclusi dal conteggio delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

a) i porticati negli edifici residenziali, produttivi e per servizi privati anche se con un'altezza superiore ad un piano purché abbiano una superficie inferiore a 1/4 della superficie coperta

dell'edificio e restino aperti su tre lati; mentre per i ricoveri in agricolo a porticato purché aperti su 4 lati;

b) i balconi e le logge rientranti aventi una profondità inferiore a mt 2,50, mentre vengono computati quelli aventi una profondità superiore per la parte eccedente la profondità di mt 2,50;

c) i volumi tecnici intesi come volume per contenere esclusivamente l'extra corsa degli ascensori, il vano scala per la sola parte emergente della linea di gronda, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;

d) i piani interrati o seminterrati destinati a garage a servizio dell'edificio per la sola parte sotto la quota del terreno circostante, purché la superficie di tali piani interrati non sia superiore a quella che deriva dal perimetro della superficie coperta, maggiorato sui diversi lati con una dimensione massima di mt. 1,50;

e) le scale all'aperto purché l'edificio sia servito da un'altra scala ed ogni scala serva una superficie utile inferiore a 350 mq.

Art.9 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme. Qualunque variazione della destinazione d'uso é subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullata la concessione e perseguito l'abuso edilizio ai sensi della legge 10/77 e s.m.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 10 - Programma Pluriennale di Attuazione

Le finalità del P.R.G sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della legge n. 10/77 qualora il Comune di Mentana ne venisse obbligato.

Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune. Il P.P.A. prevede:

- a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto plano-volumetrico;
- b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è richiesto, o è fatto esplicito invito di elaborare, e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;
- c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;
- d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;
- e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
- f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare la istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.77 n. 10;
- g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.4.62, 865/71 del 1978.

Art. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

- 1) l'intervento urbanistico preventivo attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- 2) l'intervento edilizio diretto.

Art. 12 - Intervento urbanistico attuativo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle N.T.A. e dal P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio; tali zone sono individuate nelle planimetrie di zonizzazione (tavv. 5 e 6) con un perimetro tratteggiato formato da una serie di pallini per indicare che le zonizzazioni all'interno del perimetro sono prescrittive sia per quanto riguarda le quantità che le localizzazioni.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale avviene attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che possono essere:

- a) Piani particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 17.8.42 n. 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.62 n. 167;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.71 n. 865;
- d) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della legge 457 del 1978.

I P.U.A. di iniziativa privata sono:

- e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'Art. 8 della legge 6.7.67 n. 765, ovvero art. 28 della legge 17.8.42 n. 1150.
- f) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'Art. 30 della Legge 457 del 5.8.78 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge.

CAPO II - INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Art.13 - Il Piano Particolareggiato (P.P.)

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

- 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
- 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da richiedere in cessione gratuita tramite convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42, al fine di:
 - a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
 - b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
 - c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.
- 4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planivolumetrica degli edifici;
- 5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

Art. 14 - Il Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6.8.67 (ovvero dell'art. 28 della legge 1150/42), la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti ai successivi **articoli** delle presenti Norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una

convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

La proposta di Piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. e deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti dal P.R.G, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie; qualora le aree per le opere di urbanizzazione S1 siano al di fuori della proprietà di lottizzazione questa dovrà versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione;
- 2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento;
- 3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie **che non devono mai essere inferiori alle** somme previste dalle tabelle parametriche comunali.

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

- 4) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 6) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, queste devono costituire un Consorzio e stipulare la convenzione in forma di soggetto giuridico unico le proprietà interessate.

La convenzione da trascriversi a cura e spese del proprietario o del Consorzio, deve essere approvata, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'individuazione planivolumetrica degli edifici.
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.R.G.;

- 3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) la sagoma d'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta ed di quella di copertura;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente Piano;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

Art. 15 - Il Piano di Recupero (P.d.R.)

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della legge 457 del 5 agosto 1978 disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente definite negli allegati grafici di P.R.G.

Nell'ambito di tale zona individuata negli elaborati di P.R.G. verranno individuate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78, le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata;

La proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è previsto la possibilità di tale piano, purché essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art. 30 della citata legge 457/78.

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

- da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- da parte dell'Amministrazione Comunale:

* qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'IACP nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

* qualora questa intenda adeguare le urbanizzazioni;

* qualora questa intenda sostituirsi ai privati in caso di inerzia dei medesimi con le metodologie fissate negli articoli del titolo IV della 457/78.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 31 della 457/78.

In assenza di Piani di Recupero si opera come indicato al successivo art. 20.

Art. 16 - Il Piano di edilizia economica e popolare (PEEP)

Il PEEP viene redatto ai sensi della legge 167/62 della legge 865/71 e della legge n. 10/77. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto.

Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione.

Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni delle leggi 513/77 e 457/78.

Art. 17 - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)

Il PIP è un particolare Piano Particolareggiato finalizzato all'esproprio delle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 previa autorizzazione Regionale su proposta del Consiglio Comunale.

Art. 18 - Norma generale per i Piani Urbanistici Attuativi P.U.A.

Qualora il P.R.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che:

ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;

sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere

CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 19 - Intervento edilizio diretto

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

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione edilizia comunale, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio della concessione edilizia potrà essere subordinato alla prestazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Sono soggetti a concessione edilizia:

- *interventi per opere di urbanizzazioni;*
- *interventi di nuova costruzione;*
- *interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto;*
- *interventi di ristrutturazione semprechè non rientrino tra quelli previsti dall'art. 26 legge 47/85;*
- *ogni altro intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli interventi soggetti ad autorizzazione;*
- *opere di pubblico interesse con esclusione delle opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali ai sensi della legislazione vigente.*

Le opere pubbliche comunali di nuova realizzazione a i lavori di manutenzione sulle medesime sono invece autorizzati senza concessione edilizia ma a seguito della delibera di approvazione del progetto.

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi:

- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro;*
- *interventi di risanamento conservativo;*
- *interventi di demolizione se non connessi alla ricostruzione;*
- *scavi;*
- *interventi autonomi relativi ad aree scoperte;*
- *interventi per manufatti provvisori non fissati nel suolo;*
- *opere ed interventi relativi allo smaltimento dei liquami e dei fanghi da effettuarsi nelle zone individuate dalla Regione ai sensi della legge 5.3.1982 n. 62;*
- *intervento di variazione della destinazione d'uso.*

Sono soggette a semplice comunicazione all'Autorità Comunale competente le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati con il Regolamento Edilizio, non comportino modifiche della sagoma della

costruzione, dei prospetti, ne aumentino delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nella Ministeriale 2.4.1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16.4.1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne all'edificio. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, purchè le modifiche non riguardino l'esterno delle costruzioni (art. 7 legge 1497/39, art. 15 R.D. 3.6.1940 n. 1357, art. 1 legge 431/85).

Non sono soggette a concessioni nè ad autorizzazioni o comunicazione i cambi di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria purchè senza opere; gli interventi di manutenzione ordinaria; le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

I contenuti del presente articolo prevalgono su eventuali normative contrastanti contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 20 - Intervento sull'edilizia esistente

Per gli interventi sull'edilizia esistente la disciplina particolareggiata, contenuta nel piano regolatore generale o nei suoi piani di attuazione, si fonda sulle seguenti classificazioni:

- 1) intervento di manutenzione ordinaria;
- 2) intervento di manutenzione straordinaria;
- 3) intervento di ristrutturazione;
- 4) intervento di demolizione e ricostruzione;
- 5) intervento di restauro conservativo.

Art. 21 - Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1) Intervento di manutenzione ordinaria

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna, e rifacimento intonaci;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, e pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) Intervento di manutenzione straordinaria comprende, le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);

- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o a impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferrate, davanzali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nelle forme e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizioni, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

3) L'intervento di ristrutturazione comprende, le seguenti operazioni:

- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture verticali portanti esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai.

Negli interventi di ristrutturazione non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre; dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni che sono da demolire), nonché la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

4) Demolizione e ricostruzione. In caso di demolizione, la ricostruzione può avvenire esclusivamente nella totale rispondenza alle specifiche norme di P.R.G. per la zona nella quale ricade il fabbricato da demolire e quindi sempre che tali norme prevedano l'edificazione ed alle condizioni e nelle quantità definite da dette norme. Fanno eccezione a quanto descritto al comma precedente i fabbricati ricadenti in zone con vincolo di inedificabilità o in fasce di rispetto stradale (distacchi); per tali fabbricati è ammessa la sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio (nel quale il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta non superino quelle originarie) semprechè il nuovo edificio possa essere realizzato esternamente alle zone vincolate su altra parte dell'area alla quale afferisce;

5) L'intervento di restauro conservativo comporta le operazioni di:

- rifacimento o ripresa intonaci;
- consolidamento e risanamento dell'umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali davanzali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici e idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda o di colmo, delle pendenze dei tetti;
- l'apertura di **vetrate** di modeste dimensioni che non emergano dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq 1,40;
- la demolizione senza ricostruzione della superfetazioni;
- la sistemazione di parchi e giardini di pertinenza dell'edificio.

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione che siano previsti direttamente dal P.R.G. o in presenza di Piano Particolareggiato é

richiesta la concessione edilizia, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio.

Nelle zone A, per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 22 - Trascrizione in mappa

Presso l'ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2.000 o 1:4.000 distinte per isolato urbanistico-edilizio, che deve essere 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 da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di condizionare il rilascio, di autorizzazioni e concessioni edilizie per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi ecc.). Resta comunque la facoltà del Sindaco di imporre la esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I

Art. 24 - Suddivisione del territorio comunale in zone

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

1) Zone di uso pubblico di interesse generale:

- zone destinate alla viabilità e parcheggi;
- zone d'acqua;
- zone a verde pubblico;
- *zone per servizi pubblici e per attrezzature tecnologiche e urbane.*

2) Zone residenziali:

- zone sulle quali sorgono elementi di interesse storico ed ambientale e le aree circostanti che ne sono parte integrante;
- zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;
- zone destinate a nuovi insediamenti residenziali.

3) Zone di interesse privato:

- zone a verde privato;
- zone a impianti sportivi privati;
- zone a servizi privati, direzionali e commerciali, *turistici e ricettivi.*

4) Zone produttive:

- zone artigianali;
- zone agricole;

5) Zone a vincolo speciale.

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 25 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi (F6)

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi di interesse generale;
- d) le aree di rispetto stradale.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ove vi sono previste le relative fasce di rispetto, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità, potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto ad essa relative senza che ciò si configuri come variante al presente P.R.G.

Art. 26 - Classificazione delle strade

A) - Le strade sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A - Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali

Le strade di cui al comma 2 devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A) - Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B) - Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C) - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D) - Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E) - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F) - Strada locale: strada urbana od extraurbana non facente parte degli altri tipi di strade, accessibile anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni.

- Strade interne interpoderali. Hanno funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze. Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale nei termini definiti nelle singole zone confinanti con dette strade.

- I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano.

- Le aree di rispetto stradale.

Sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa; a tal fine il limite della zona edificabile deve essere individuato ad una distanza minima di mq. 5,00 dall'asse stradale e pertanto sulla base di tale limite si applicano i parametri delle singole sottozone.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.

E' consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, pertanto salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiata al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;

b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;

c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto, devesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze su stabilite, e il terzo lato costituito da segmento congiuntamente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

B) - All'interno del centro urbano la viabilità si distingue in veicolare, ciclabile e pedonale e, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni, è disciplinata come segue.

1) - Viabilità veicolare: la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che la compone, fissate come di seguito:

- corsie veicolari: larghezza minima mt. 2,50;

- corsie di sosta: larghezza minima mt. 2,00.

Se la sosta è prevista a pettine o a spina di pesce, la larghezza deve essere tale da consentire uno spazio utile minimo di mt. 2,20 x 5,00 e deve essere prevista la corsia di manovra con larghezza minima mt. 6,00.

- marciapiede: larghezza minima mt. 1,50;

- spartitraffico: larghezza minima mt. 0,50

Lo spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature e cespugli. La misura minima delle sezioni stradali, comprensive di corsie veicolari e marciapiedi, è di mt. 8,00 per le strade esistenti, mentre mt. 10,00 per quelle nuove; tale misura può essere ridotta solamente in presenza di fabbricati, mentre non può essere ridotta in presenza di recinzioni.

2) - Percorsi ciclabili : larghezza minima mt. 2,00.

3) - Percorsi pedonali : sono obbligatori su ambedue i lati delle corsie veicolari con una larghezza minima di mt. 1,50 per le strade esistenti, mentre mt. 2,00 per quelle nuove.

L'Amministrazione comunale predisporrà appositi elaborati grafici, riportando l'indicazione della sistemazione del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei marciapiedi, delle piste ciclabili, delle corsie di sosta dei parcheggi, ecc.) compresa l'eventuale presenza di arredo urbano. Le misure trasversali della strada e di singoli elementi che la compongono, nonché dei percorsi ciclabili e pedonali, possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.

La realizzazione dei parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese sia esistenti che di progetto.

Art. 27 - Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua o specchi d'acqua e le aree demaniali e private sul lato dei torrenti, canali e fossi.

La tutela dei corsi d'acqua attivi, aventi natura giuridica di acqua pubblica, nonché delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.); è regolata unicamente dalle norme del Piano Paesistico n. 7 della Regione Lazio ed è finalizzata ad evitare interventi edilizi che provochino un effetto nocivo meccanico e chimico-batterologico.

E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua, come dianzi definiti, salvo che per tratti inferiori a mt. 50 non ripetibili comunque per ulteriori 150 mt, salvo deroga per imprescindibili ragioni tecniche.

Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua potranno essere realizzate solo dagli enti preposti istituzionalmente alla tutela del regime idrico o da privati da questi autorizzati.

Al di fuori dei centri abitati, così come risulta dalle planimetrie di piano, gli spazi latitanti gli argini debbono essere mantenuti integri ed inedificati per una profondità di almeno 150 mt. per parte nel caso di corsi d'acqua, e per una profondità di almeno 50 mt. nel caso di canali e collettori artificiali.

In dette fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto d'obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente; a seguito di deroghe dipendenti da esigenze tecniche, sono consentite le opere di bonifica indispensabili che comunque dovranno essere eseguite osservando le esigenze di tutela paesistica. Gli interventi di trasformazione agricola di tali zone d'acqua sono regolati dal T.U. n. 523 del 1904 che vieta piantagioni e movimenti di terra a meno di 4 mt e scavi a meno di 10 mt dal corso d'acqua.

Art. 28 - Verde pubblico (F1, F2, F3, F4)

Le zone a verde pubblico sono di tre tipi suddivisi per destinazione d'uso specifico:

a) Parchi territoriali (zona F1)

Le aree pubbliche "Trentani" sulla via Nomentana in località Casali, "Mancini" in località Tor Lupara e "Gattacieca" a nord di Mentana sono destinate a parco territoriale.

In tali aree è prescritta la conservazione dell'ambiente naturale nella sua totalità ed è quindi vietata la realizzazione di qualsiasi opera che non sia finalizzata:

- alla conservazione del parco;
- allo sviluppo della ricerca scientifica;

- all'utilizzo per scopi didattico-educativi;
- all'accesso e alla fruizione da parte dei visitatori.

All'interno del parco Trentani è consentita la realizzazione di un campeggio su un'area contraddistinta sulla planimetria di zonizzazione con un grosso asterisco; in tale area è consentita, nel rispetto delle norme regionali, l'istallazione di campeggi per tende e roulotte con esclusione di case mobili, previo specifico piano di sistemazione comprensivo di servizi igienici e docce secondo i seguenti indici:

- 1 servizio igienico ogni 3 posti tenda;
- 1 posto tenda o roulotte ogni 100 mq minimo.

b) Parchi urbani (Zona F2)

Le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc.
Parcheggi di urbanizzazione primaria già reperiti dal P.R.G.
- c) H = altezza massima = 4,50.
- c) Verde per arredo urbano (Zona F3)

Le zone F3 sono aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade o all'interno delle piazze.

In queste zone, da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni, sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante e chioschi per la piccola rivendita con dimensione superiore a (4,00 x 4,00) mt.

c) Verde pubblico sportivo (zona F4)

Tali zone sono destinate a gioco, allo sport e al tempo libero, e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- U.T., indice di utilizzazione fondiaria, sia per gli impianti coperti che scoperti: 0,30 mq/mq (per il calcio l'indice elevato a 0,60 mq/mq);
- altezza massima delle costruzioni mt. 10;
- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq per ogni 100 mc;
- parcheggi di urbanizzazione primaria sono reperiti nella misura di un posto macchina ogni quattro utenti degli impianti;
- distanze dai confini degli impianti scoperti: ml 5;
- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza;

- distanza delle strade: mt 5 salvo eventuali fasce di rispetto riportate negli elaborati di piano.

Art. 29 - Zone per servizi pubblici (zona F5)

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazione, chiese.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i servizi pubblici relativi a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superficie minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso pur tenendo conto delle indicazioni del PRG che hanno valore di massima, va specificato con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfonditi (formazione di consorzi intercomunali, approvazione di leggi nazionali o regionali specifiche, precise richieste di intervento basate su programmi di fattibilità).

La progettazione di ogni singolo intervento deve contenere la pianificazione di massima estesa a tutta la superficie territoriale della zona omogenea sulla quale si prevede l'intervento.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
- b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc
- c) altezza massima mt 12.50
- d) indice di utilizzazione e parcheggi per attrezzature all'aperto 0,2 mq/mq

Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste ed alcune segnalate con specifici simboli sulle planimetrie di piano le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimitero;
- centraline, impianti, locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianto di depurazione;
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche;
- discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- stazione di rilevamento atmosferico e di controllo anti-inquinamento;
- ripetitori Tv, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- piazzale, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogenea nella quale ricade l'intervento, applicando i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq;
- distacco dai confini ml 5;
- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano) ml 5;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra altezza e distacco;
- altezza massima ml 7,50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.

CAPO III - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A, B, CPR

Art. 30 - Destinazione d'uso

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da queste zone sono pertanto esclusi: grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, *mattatoi*, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq di superficie utile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 d.b.), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale, e non rappresentino una superficie utile Su complessiva superiore al 20% della Su dell'intero intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.

Come previsto nei successivi articoli del presente Capo III, le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione. Nelle zone residenziali di completamento e di espansione le attività di commercio al dettaglio e le attività terziarie, sono ammesse nella misura massima indicata nei successivi articoli.

Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti omogenee:

- A. Zone del territorio sulle quali sorgono edifici di carattere storico ed ambientale e le loro aree di pertinenza.
- B. Zone del territorio urbanizzate e pressoché edificate a prevalente destinazione residenziale.
- C. Zone del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su aree parzialmente urbanizzate e inedificate, o su aree non urbanizzate e inedificate.

Art. 31 - Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444 e 431/85)

Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:2.000, sono sottoposti o da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico; in quanto tale è consentito, se si prevede per intervento diretto, solo il restauro e il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, se si prevede attraverso i piani di recupero, anche interventi di ristrutturazione.

Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) e d) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad

intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto.

Inoltre nella planimetria fondamentale di piano sono individuati quegli edifici isolati che hanno un interesse storico; su tali manufatti sono ammessi i soli interventi di restauro e in ogni caso è vietata la demolizione; le pertinenze di questi edifici e comunque le aree ricadenti nell'apposito perimetro indicato nella planimetria di piano sono soggette a tutela dello stato di fatto.

Art. 32 - Zone di completamento B - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale

(Variante alle N.T.A. art. 32 approvata con D.G.R. n. 70 del 28.01.2005 – B.U.R.L. n. 7 del 10.03.2005)

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona A di cui al precedente articolo.

Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali, secondo le percentuali indicate nelle singole sottozone:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 200 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.;

Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo.

In deroga al comma 5 del precedente art. 7, in tutte le zone di P.R.G., la cessione gratuita di aree per i parcheggi, per le nuove strade e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare anche su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto edificabile.

Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3, B4.

Nelle sottozone B2, B3, B4, la nuova edificazione è consentita, nei lotti liberi e nei lotti parzialmente edificati, secondo i parametri urbanistici indicati per le singole sottozone: i lotti già edificati con indice uguale o superiore a quello previsto per la sottozona di appartenenza possono subire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ivi compresa la demolizione e ricostruzione senza incremento delle volumetrie e delle superfici utili legittimamente asservite.

Nelle sottozone B2, B3, B4, in sede di Concessione Edilizia dovrà essere garantito il reperimento delle aree per parcheggi pubblici relativi al fabbisogno del lotto in ragione di 2,5 mq./80mc. Tali parcheggi saranno ubicati preferibilmente in aderenza alla viabilità esistente.

Dette aree, in quanto concorrenti alla volumetria assentibile nel lotto in applicazione dell'indice di fabbricabilità relativo alla sottozona di appartenenza, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Nell'ambito di tali sottozone il Piano si attua con i seguenti parametri:

a) - Sottozona B1

Queste sottozone sono completamente urbanizzate e pressoché edificate, in attuazione dei parametri urbanistici del PRG approvato nel 1980.

In tali zone:

- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo** dell'edilizia esistente;
- sono consentite nuove edificazioni con la riconferma dei parametri urbanistici del P.R.G. approvato nel 1980 su aree libere interne alle sottozone B1, con l'esclusione delle aree la cui cubatura consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti e con l'esclusione di tutte quelle aree che nel P.R.G. approvato nel 1980, nei piani attuativi approvati definitivamente e in atti amministrativi oggetto di convenzione siano destinate a servizi pubblici che, pertanto, vengono destinate dalla presente Variante Generale a parcheggi pubblici;

Gli indici delle sottozone B1 ai fini della edificazione sui lotti liberi come limitato al comma precedente sono quelli fondiari fissati dal P.R.G. approvato nel 1980 per le singole sottozone e pertanto, con riferimento alle sottozone perimetrate, numerate ed elencate nei tre elaborati Tav. 07 "Quantificazione delle previsioni di Piano", relativi rispettivamente a "Mentana e Castel Chiodato", ("**S. Lucia**" e "**Tor Lupara**" sono ablate, in quanto trasferite al Comune di Fontenuova) sono così definiti:

da B1/1 a B1/16 i.f. = 2,20 mc/mq altezza massima 16,50

da B1/17 a B1/42 i.f. = 1,76 mc/mq altezza massima 13,50

da B1/43 a B1/76 i.f. = 1,32 mc/mq altezza massima 7,50

da B1/77 a B1/82 i.f. come da P.E.E.P.

- per gli edifici coperti a terrazzo, esistenti alla data di adozione del presente Piano regolatore Generale ed aventi un numero di piani fuori terra inferiore a quelli di almeno due edifici confinanti, è consentito completare gli edifici, sino alla realizzazione del terzo piano fuori terra, purché la sopraelevazione insista esclusivamente sul lastricato solare della parte edificata esistente;

b) - Sottozona B2

Queste sottozone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 2.4.68.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di **1,67 mc/mq**, altezza massima 13,00 mt, numero di piani massimo = 4, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento. Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

c) - Sottozona B3

Queste zone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definite dal D.M.1444 del 02/04/1968.

L'attuazione è prevista tramite **interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,27 mc/mq**, altezza massima 10,00 mt, numero di piani massimo = 3, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamenti degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

d) - Sottozona B4

Queste zone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definite dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di **0,58 mc/mq**, altezza massima 7,00 mt, numero di piani massimo = 2, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza più alto.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

Art. 32bis - Interventi per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici.

(Articolo introdotto con D.C.C. n. 47 del 01.10.2018 in attuazione art. 5 L.R. n. 7/2017)

Nel caso di interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare contestualmente, interventi di ampliamento del 20 % della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale per un incremento massimo di 70 mq. di superficie.

Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle “Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e al D.M. 17/01/2018 (NTC 2018), gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.

Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimo o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della L.R. n.12/2004 e ss.mm.ii., anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/68.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:

- a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure compromette l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;
- b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1444/1968;
- c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e al D.M. 17/01/2018 (NTC/2018).

Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla L.R. n. 6/2008, dai decreti del Presidente della

Repubblica 16/04/2013 n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla stessa L.R. n.7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.

Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni dell'articolo n. 8 della L.R. n. 7/2017.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Art. 33 - Zone CPR di completamento ed espansione - Zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dall'art.2 D.M. 1444 2.4.68 e zone inedificate e non urbanizzate.

Sono definite zone CPR quelle destinate a nuovi insediamenti residenziali (art. 2 D.M. 1444 del 2 aprile 1968), seppur limitrofe al centro abitato, inedificate e senza le reti stradali e le reti tecnologiche realizzate al loro interno.

Il P.R.G. indica i comprensori CPR che dovranno essere attuati attraverso i PUA (Piani Particolareggiati assistiti da convenzione o Piani di Lottizzazione Convenzionata). I nuclei costituenti i nuovi insediamenti devono avere carattere unitario nella organizzazione degli spazi pubblici e essere integrati e multifunzionali nella distribuzione delle attività, secondo le indicazioni che di seguito vengono formulate.

In sede di redazione dei PUA le destinazioni previste dalla planimetria fondamentale di P.R.G., all'interno dei comprensori sono prescrittive, per quanto riguarda il dimensionamento mentre per quanto riguarda la localizzazione dei servizi pubblici, questa va definita in sede di PUA, ferme restando l'accorpamento e la dimensione totale di dette aree.

Per attuare le previsioni dei PUA il proprietario delle aree o il Consorzio ricadenti all'interno dei CPR1 sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della legge n. 1150/42 e dall'art. 21 della legge regionale n.35/78.

L'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.6 mc/mq è estesa alla superficie interna al perimetro indicato nelle planimetrie di piano.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche nella misura minima di 18 mq/ab sono quelle indicate per ciascun CPR:

- aree per parcheggi pubblici;
- aree per giardini pubblici;
- aree per servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza massima è di 13,00 mt per quattro piani abitabili;
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal PUA che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d' imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 100 mc di cubatura edificata edificati.

Il CPR prevede per l'intervento privato:

A) - le aree fondiarie a destinazione d'uso prevalentemente residenziale nella misura del 70% della cubatura complessiva, mentre il restante 30% parte è destinato ad'uso non residenziale per servizi alla residenza, quali negozi inferiori a mt. 200, uffici, studi professionali, magazzini, laboratori, ricovero attrezzi agricoli, deposito di prodotti agricoli.

B) - le aree fondiarie a destinazione d'uso prevalentemente non residenziale nella misura del 70% della cubatura (con destinazioni indicate al precedente par. A), mentre il restante 30% a destinazione residenziale;

Inoltre lo standard dei parcheggi di uso pubblico per le cubature non residenziali è il seguente:

- aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde.

CAPO IV - ZONE DI INTERESSE PRIVATO

Art. 34 - Zone per servizi privati di interesse locale (F7, F8)

Si tratta di zona utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse; queste si dividono in due sottozone.

A) - Sottozona per servizi privati esistenti (F7)

Nella sottozona F7 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, quali uffici, attività commerciali, ricreative, culturali, sportive, per il culto;

- le nuove edificazioni su aree libere o per interventi di ristrutturazione attraverso l'intervento diretto secondo i seguenti parametri: l'indice di fabbricabilità fondiaria 1,0 mc./mq., l'altezza massima mt. 13,00, il distacco dai confini mt. 5,00, il distacco dalla sede stradale secondo l'allineamento degli edifici esistenti, o in assenza di mt. 5,00, la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 60% della superficie utile lorda degli edifici privati, quella del verde pubblico o di uso pubblico pari al 20% della suddetta superficie e quella dei parcheggi privati pari a 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione;

B) - Sottozona destinata ad attività turistico-ricettive (F8)

Si tratta di sottozone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse.

Nella zone F8 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, sono le seguenti: alberghi, pensioni motels, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze, ecc.;

Dette sottozone, sono previste all'interno di ambiti di completamento ad integrazione di servizi ricettivi privati già esistenti si attuano per intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc/mq;
- le cubature esistenti devono essere conteggiate nel calcolo della cubatura consentita;
- l'altezza massima mt. 16,00, fatta eccezione per i volumi tecnici;
- il distacco dai confini 8,00 mt.;
- il distacco dal filo stradale 5,00 mt.;
- il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto 10,00 mt;

- aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;
- aree per parcheggi privati pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione.

C) - Sottozona per servizi privati di interesse generale (F11)

Si tratta di sottozona che per la localizzazione e l'attuale utilizzazione sono predisposte ad accogliere funzioni non strettamente connesse con la residenza, ma di interesse urbano sia comunale che sovracomunale.

Le sottozone F11 si attuano attraverso il PUA esteso a perimetro indicato dalla zonizzazione del P.R.G. con un tratteggio con pallini; in sede di redazione del PUA le destinazioni previste all'interno di tale perimetro sono prescrittive, sia per quanto riguarda le localizzazioni che il dimensionamento. Per attuare le previsioni del PUA il proprietario delle aree o il consorzio ricadenti all'interno della sottozona F11 sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della legge n. 1150/42 e dell'art. 21 della legge regionale n° 35/78.

L'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,6 mc/mq è esteso alla superficie interna al perimetro indicato nelle planimetrie di piano.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono quelle indicate per parco urbano e servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza massima è di mt. 13,00 per quattro piani;
- le destinazioni d'uso, nella misura del 70% della cubatura complessiva, sono così stabilite: attrezzature sanitarie, scolastiche, alberghiere, commerciali con punti vendita non superiori a mt. 400, ricreative, per lo spettacolo, per la formazione, uffici in genere di medie dimensioni con unità immobiliari non superiori a mt 400; mentre il restante 30% della cubatura è da destinare a residenza.
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal PUA che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di mt. 10 ogni 100 mc di cubatura edificata;
- la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico è pari al 60% della superficie utile lorda degli edifici privati a destinazione non residenziale; mentre il restante 20% è da destinare a spazi pubblici.

In particolare in località Tor Lupara denominata Madonna delle Rose, nella zona F11, inserita nel CPR12, è localizzato un edificio pubblico destinato a funzioni universitarie; pertanto, in tale zona, contrariamente a quanto sopra indicato, sono consentite unicamente le destinazioni d'uso connesse con le funzioni universitarie, quali quelle per la formazione, la ricerca, le residenze collettive, lo sport, la cultura.

Art. 35 - Zone a verde privato: F9, F10

1) Verde privato (F9)

Si tratta di sottozona per le quali l'utilizzo degli indici fondiari specifici dell'area è stato completato o zone di tipo agricolo di dimensioni e ubicazione urbane tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva e che quindi hanno indice di cubatura residenziale di 0,01 mc/mq, salvo cubature esistenti.

Nelle zone a verde privato sono consentite oltre alle utilizzazioni ad agricolo, coltivazioni in serra, giardino privato, ed orto, anche l'installazione di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato.

E' consentita l'ubicazione nelle zone a verde privato delle volumetrie di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di cubatura è resa necessaria da motivi di economie nelle urbanizzazioni o situazioni orografiche.

Tutte le aree rimaste scoperte a seguito della utilizzazione degli indici urbanistici relativi, sono automaticamente assimilati a zone a verde privato con la conseguente applicazione di questo articolo salvo prescrizioni specifiche di vincolo espresso da rispetto della viabilità, distanza tra gli edifici, ecc.

2) Verde privato sportivo (F10)

Dette zone sono utilizzate e vincolate all'uso di impianti sportivi di proprietà privata per uso privato e/o pubblico.

Sono consentite le realizzazioni di servizi igienici, di spogliatoi e di deposito di materiale di attrezzatura.

Eventuali attrezzature a bar sono consentite in precario.

Tali impianti si realizzano applicando gli indici previsti al par. c) dell'art. 28 per gli impianti sportivi pubblici.

CAPO V - ZONE PRODUTTIVE

Art. 36 - Zona artigianale (D)

Questa zona comprende le aree destinate, in modo organizzato, agli insediamenti artigianali volti alla produzione di beni e servizi e agli insediamenti ad essi connessi.

In questa zona l'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani urbanistici attuativi che dovranno indicare:

- a) - le aree destinate agli insediamenti artigianali;
- b) - le aree destinate agli insediamenti di servizio a supporto delle attività produttive;
- c) - le aree pubbliche.

In sede di redazione dei Piani attuativi dovranno essere definite le aree private con destinazioni d'uso di tipo "a" e "b" e quelle pubbliche di tipo "c".

Nell'ambito degli insediamenti di tipo "a" sono consentiti laboratori, locali per addestramento quadri, magazzini a servizio del ciclo produttivo nella misura massima del 30% della superficie utile complessiva ed uffici se funzionalmente integrati e formalmente connessi con l'attività produttiva nella misura massima del 10% della superficie utile complessiva. Queste diverse utilizzazioni dovranno essere oggetto di concessione edilizia unica per ogni singolo lotto né successivamente frazionabile da quella relativa all'attività produttiva.

Per gli edifici di cui alle aree "a" si applicano interamente gli oneri concessori definiti dall'art. 10, comma 1° della L. n. 10/77, mentre per gli edifici da realizzare nelle aree "b" si applicano gli oneri concessori definiti dal 2° comma del suddetto articolo.

Lo strumento attuativo dovrà stabilire le opere di urbanizzazione, la suddivisione delle aree, in rapporto alla loro destinazione, tra quelle indicate ai punti a) e b), nonché le altre prescrizioni previste dal presente articolo.

A) - Aree di tipo "a" per insediamenti artigianali

In tali aree è consentita la costruzione di edifici per le attività artigiane. In esse sono ammesse abitazioni con una superficie utile massima di mq. 90 e destinate esclusivamente agli artigiani, localizzate in diretta connessione con gli spazi riservati alle rispettive attività.

Ai singoli progetti di costruzione dovrà essere allegato un programma produttivo, nonché atto d'obbligo registrato e trascritto, contenente l'impegno irrevocabile a mantenere ferma la destinazione d'uso prevista nel programma stesso.

Qualora il richiedente non rivesta la qualità di imprenditore, la concessione edilizia potrà ugualmente essere rilasciata, ma essa rimarrà sospensivamente condizionata alla presentazione da parte dell'interessato di idoneo contratto stipulato con soggetto abilitato (imprenditore individuale o società) per l'utilizzazione conforme dell'edificio; i lavori non potranno avere inizio prima della presentazione del contratto; i termini di validità della concessione edilizia decorrono, comunque, dalla data del rilascio del concessione stessa.

Gli edifici artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie minima di mq. 1.250 ed una superficie massima di mq. 5.000.

La superficie utile lorda complessiva degli edifici non dovrà superare la misura di mq. 0,40 per ogni metro quadrato del lotto nel quale ricade l'edificio stesso previsto dal piano attuativo.

E' consentita la realizzazione di edifici posti a confine del lotto con l'obbligo di rispettare il lotto massimo e previa convenzione con la proprietà limitrofa.

L'altezza massima degli edifici è fissata in mt. 8,50.

Gli edifici dovranno avere i distacchi dai confini interni non inferiori a mt. 5,00 e dal confine stradale non inferiore a mt. 10,00. Dovrà essere altresì garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari a mt. 10,00.

Le fasce di terreno corrispondenti ai distacchi degli edifici dalle strade debbono restare destinate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, fatti salvi i varchi per vetture e autocarri e saranno piantumate in modo da formare adeguate schermature arboree. Ove tali distacchi lo consentano, una parte delle suddette fasce potrà peraltro comprendere anche aree di sosta e manovra degli autoveicoli.

In sede di strumento attuativo dovranno essere previsti spazi pubblici, con esclusione delle sedi viarie pubbliche e delle fasce verdi che le fronteggiano, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

L'area ceduta, di dimensione mai inferiore a mt. 2.000 sarà utilizzata dal Comune con le prescrizioni del presente paragrafo.

B) - Aree di tipo "b" per insediamenti di servizio a supporto delle attività produttive

In tali aree è consentita la costruzione di edifici da destinare ad attività terziarie strettamente connesse con le attività artigianali; esse potranno interessare una superficie non superiore al 15% dell'estensione delle aree destinate nel P.R.G. a zona "D" e comprese nel perimetro dello strumento urbanistico.

Per attività di supporto alle attività produttive si intende: servizi finanziari, contabili, commerciali, di consulenza organizzativa, di formazione, informatici, di esposizioni, commerciali al dettaglio (bar, ristoranti, farmacie, ecc.), bancarie, ambulatoriali, alberghiere.

L'indice di fabbricabilità territoriale riferito alle aree del presente paragrafo non deve superare 1,50 mc/mq; gli spazi pubblici, con l'esclusione delle sedi viarie, saranno dimensionati in ragione di non meno di 0,80 mq. per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno mq. 0,60 per parcheggi.

I distacchi dei fabbricati dai confini interni o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a mt. 5,00. Ogni edificio dovrà essere contenuto in una inclinata a 45° (rapporto 1/1) con origine oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme. Dovrà essere, altresì, garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con minimo di mt. 10,00.

Il distacco minimo dei fabbricati dal filo stradale non dovrà essere inferiore a mt. 10,00.

Le fasce di terreno corrispondenti ai distacchi degli edifici dalle strade debbono restare destinate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, fatti salvi i varchi per vetture e autocarri e saranno piantumate in modo da formare adeguate schermature arboree. Ove tali distacchi lo consentano, una parte delle suddette fasce potrà peraltro comprendere anche aree di sosta e manovra degli autoveicoli.

Nell'ambito della superficie massima lorda edificabile è altresì consentita la realizzazione di alloggi di servizio non oltre il limite del 5% della superficie utile lorda del singolo edificio.

Nelle aree di tipo "b" definite in sede di redazione di piani attuativi, nel caso in cui venga effettuata attraverso atto pubblico la cessione gratuita al Comune di aree in misura non inferiore al 20% della superficie di proprietà, sarà possibile il recupero delle superfici utili lorde originariamente ad esse afferenti, all'interno delle aree residue, da parte dei proprietari che avranno effettuato la cessione, incrementando le superfici utili lorde edificabili di un ulteriore 20% con destinazioni ad attività artigianali.

C) - Aree di tipo "c" per spazi e servizi pubblici

Tali aree, con esclusione delle sedi viarie pubbliche, sono destinate a spazi e servizi pubblici e sono dimensionate in ragione delle prescrizioni di cui ai precedenti paragrafi relativi alle aree di tipo "a" e "b". La loro estensione dovrà consentire di dotare lo strumento urbanistico attuativo di tutti gli standard di legge. In particolare la zona D in località S. Lucia deve essere attuata attraverso un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera zona compresa tra la via delle Molette ed il corso d'acqua Fosso delle Greppe; il tracciato viario indicato dalla tavola di P.R.G. ha valore prescrittivo; pertanto in sede di redazione del piano urbanistico esecutivo possono essere apportate solamente quelle correzioni che si rendono necessarie per migliorare la funzionalità del sistema viario. All'interno di tale zona D le particelle nn. 2 e 4 del foglio catastale n. 40 fanno parte del demanio collettivo e pertanto in sede di redazione del piano urbanistico esecutivo debbono essere destinate ad aree inedificate pubbliche o private.

Art. 37 - Zone agricole - Norme generali

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa.

Le relative concessioni edilizie possono essere ottenute oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della legge 15.9.64 n. 750 rispettivamente, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di concessione di cui sopra.

Tali concessioni possono essere altresì ottenute da quei coltivatori diretti che non siano proprietari essi stessi o gli appartenenti al loro nucleo familiare che dimostrino di dedicare all'attività medesima almeno 2/3 del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive (che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia).

Nelle zone agricole sono consentite le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere:

- a) - case di civile abitazione per i diretti coltivatori della terra, per operatori e imprenditori agricoli;
- b) - fabbricati di servizio dell'azienda quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti strettamente integrati all'attività agricola dell'azienda;
- c) - stalle, porcilaie e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio nonché abitazioni per il personale necessarie per la sorveglianza e manutenzione di detti degli impianti;
- d) - stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;
- e) - attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.
- f) - impianti sportivi e ricreativi e per la fruizione dei beni ambientali.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.2.1971, ad eccezione degli allevamenti animali, e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di cui alla lettera a) del comma precedente.

Per gli insediamenti di cui alle lettere c), d), e), f) le domande di concessione ad edificare possono essere inoltrate anche da soggetti diversi da quello precedentemente elencati purché ne abbiano il diritto a tutti gli effetti di legge.

Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai paragrafi a), b), c), d), del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla legge 28.1.1977 n.10.

Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere, anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto.

I volumi destinati ad abitazioni debbono essere realizzati in edifici distinti e separati da quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade nella misura di mt. 5, salvo l'osservanza del DM 1404/68 nei casi contemplati da detto DM 1404/68 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di mt. 5,00.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcile, allevamento animale, a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimenti dei liquami o la installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e ambientale presenti in territorio agricolo verrà prodotto dall'Amministrazione Comunale entro un anno dalla data di approvazione del presente piano, attraverso l'adozione con delibera di consiglio comunale, di elaborati tecnici all'uopo predisposti.

Nelle zone agricole è consentita, per gli edifici non individuati come avente valore monumentale di pregio architettonico o di valore ambientale, la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio.

Nelle zone agricole non sono consentite volumetrie entro terra.

Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere richiesta su parere della Commissione edilizia la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimenti di tali manufatti nel paesaggio circostante.

Le zone agricole si dividono in:

- zone agricole speciali E1 (art. 38);
- zone agricole normali E2 (art. 39);

Tutela della vegetazione

Nelle parti boscate, ancorché percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di ogni tipo di edificio. E' consentita l'edificazione nelle radure libere da alberi, con l'osservanza delle condizioni di cui alle successive norme particolari di zona e a condizione che anche la costruzione delle opere accessorie, degli accessi, strade, ecc. garantisce la salvaguardia e la valorizzazione del verde e non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti.

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 10.5.1920, n. 1126.

E' vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetale di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale. Il Comune, solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità ne autorizza l'abbattimento per costruzioni edilizie, purché venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative. A tal fine il Comune si doterà di norme regolamentari.

Salvaguardia dell'aspetto del suolo

Le attività di scavi e rinterri ed ogni altra azione che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo sono soggette ad autorizzazione che viene rilasciata nella forma prevista per le autorizzazioni edilizie.

Art. 38 - Zone agricole speciali (E1)

Nelle zone agricole speciali E1, di elevato pregio ambientale il piano si attua per intervento diretto. In detti territori sono compresi i boschi radi e quelli di normale densità, ed inoltre quelle coltivazioni agricole che, per i loro caratteri, contribuiscono a determinare le qualità ambientali dei luoghi. In detta zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la possibilità di costruire nuovi edifici con indice di fabbricabilità massimo pari a 0,03 mc/mq di cui 0,02 mc/mq da destinare a costruzioni per annessi agricoli e 0,01 mc/mq per la residenza.

L' altezza massima degli edifici non deve superare mt. 6,50.

Inoltre deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade e l'allargamento di quelle esistenti se non giustificate da ragioni tecniche.

Art. 39 - Zone agricole normali (E2). Norme specifiche per tipo di intervento.

Nelle zone agricole normali E2 il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 37 secondo i seguenti criteri:

A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del P.R.G.

A.1. Costruzioni di cui all'art. 37 lett. a).

Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie del fondo rilevabile alla data di adozione del presente P.R.G.

- a) indice di fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq, di cui almeno 0,04 mc/mq dovrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- b) H = altezza massima = 6,50 ml ad esclusione di particolare volumi tecnici;
- c) Dc = distanza minima dai confini = 10,00 ml;
- d) Df = distanza tra fabbricati = 10,00 ml;
- e) Ds = distanza delle strade come dal D.M. 1.4.68 n. 1404 *e dalle strade vicinali mt. 5,00.*

B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sprovviste di fabbricati residenziali.

Per tali aziende a corredo della domanda di concessione ad edificare dovrà sempre essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, il riparto culturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica

- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:1.000 che corredino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio al territorio circostante, alle sue infrastrutture con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento e di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica ecc.

L'intervento edificatorio è ammesso, solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq 10.000, secondo i seguenti parametri e criteri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 37 lettera b) = 0,04 mc/mq;
- c) H max = altezza massima = 6,50 ml ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- d) Dc = distanza minima dai confini = 10,00 ml;
- e) Df = distanza tra fabbricati = 10,00 mt;
- f) Ds = distanza dalle strade come dal D.M. 1.4.68 n. 1404

Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 20% della superficie utile rilevabile alla data di adozione del P.R.G.

In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria complessiva (edifici esistenti più edifici di progetto) non potrà superare la quantità di cui alla precedente lettera b) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova edificazione di fabbricati di servizio.

C. Allevamenti industriali (costruzioni di cui all'articolo 37 lettera c) e d)

Nella zona agricola normale E2, per la costruzione di allevamenti industriali, il rilascio della concessione è sempre subordinato all'approvazione del progetto dettagliato indicante le dimensioni massime dell'allevamento e quegli accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario atti a non alterare l'equilibrio ambientale della zona. A tal fine è obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecnici di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico in base alla legge 10 maggio 1976 n.319 e successive provvedimenti conformemente alle disposizioni che verranno impartite dalle Autorità Sanitarie competenti.

L'intervento edificatorio è ammesso secondo i seguenti parametri:

1. Allevamento di bovini, equini, ovini, suini, polli, stalle, edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq;
- b) altezza degli edifici = mt. 4,00
- b) Superficie minima di intervento = mq 10.000
- c) Distanza minima dai confini = ml 15.
- c) Distanza minima dai confini = ml 10.

L'intervento edificatorio deve essere ubicato a non meno di 1.000 ml dal limite del più vicino abitato sotto vento dominante e a non meno di ml 300 da edifici esistenti aventi diversa destinazione d'uso. Per le strade valgono le disposizioni del D.M. 1404/68 e le strade rurali vanno considerate come confini.

Dopo aver sfruttato gli indici suindicati, ad avvenuta costruzione degli edifici produttivi, è consentita la realizzazione di un alloggio di custodia per una superficie utile massima di mq 90.

D_s = distanza dalle strade = D. M. 1.4.68 n. 1404.

Per tali fabbricati sono prescritti inoltre le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse tramezzature da pavimento a soffitto;
- non sono ammessi locali interrati;
- la finestratura dovrà avere una superficie non superiore ad 1/10 della superficie del locale e comunque non superiore a mq 1.20, e dovrà avere il davanzale alla quota di ml 1.80 dal pavimento interno;
- è ammesso un gabinetto di decenza con unica apertura per aerazione delle dimensioni massime di cm 40x40.

E. Attività e costruzioni per lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo di cui all'art. 41 lettera e)

Sono ammesse, nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente in materia, le costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non arrechino danni alle colture circostanti, alle risorse idriche di superficie e sotterranee e non provochino problemi di traffico né alterino zone di interesse panoramico ed ecologico, né compromettano la stabilità dei versanti. Inoltre i movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di sabbia, ghiaia ed argilla, la escavazione per la formazione di invasi artificiali devono essere soggetti ad

autorizzazione dell'Autorità Comunale alla presentazione di una perizia idrogeologica e ad un piano complessivo di sistemazione dei luoghi durante l'escavazione e a sfruttamento avvenuto.

Fermo restando il rispetto di detta legislazione per quanto attiene l'apertura di nuove cave e la prosecuzione delle attività in atto è consentito l'ampliamento della Su delle costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. nella misura del 10%.

Per gli edifici in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliare di cui sopra potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme ad insindacabile giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia solo nel caso in cui esista ovvero prevista, la messa in opera di impianti depuratori o di accorgimento di tipo tecnologico e sanitario conformi alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

F. Impianti sportivi e ricreativi di cui all'art. 37 lett. f)

E' ammessa all'interno della zona agricola normale E2 la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi su aree di grandi dimensioni e con attività compatibili e integrative di quelle agricole, quali maneggi per l'equitazione, campi di golf, ecc.

Questi impianti si attuano per intervento diretto con i seguenti parametri:

- lotto minimo dell'intervento 30.000 mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio 0,01 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati ricettivi a servizio degli utenti 0,02 mq/mq;
- altezza massima 7,00 mt ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- distanza dai confini = 10,00 ml;
- distanza dalle strade = D. M. 1.4.68 n. 1404.

La determinazione dei diversi tipi di lotto minimo deve essere riferita ad aree non frazionate e quindi senza coacervo; non si considerano frazionate aree la cui continuità è interrotta unicamente da un corso d'acqua o da una strada vicinale.

CAPO VI - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 40 - Generalità

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle presenti Norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nel presente P.R.G. Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Vincoli cimiteriali e sanitario

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate al cimitero e alla relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265 alla legge 17.10.57 n. 938.

Per le altre aree di rispetto sanitario è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua

Nelle aree verdi di rispetto ai corsi d'acqua sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica dei terreni. Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 96 del T.U. 25.7.1904 n. 523 sulle opere idrauliche.

Vincolo di rispetto ambientale. Vincolo archeologico

Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dai vincoli emanati ex legge 1.6.1939 n. 1089, per i quali la deroga alla prescrizione di inedificabilità assoluta relativa ad opere pubbliche o di interesse pubblico dovrà essere valutata caso per caso dalla Sovrintendenza archeologica, il vincolo archeologico nelle aree individuate nella planimetria fondamentale di piano (Tavole 04,1; 04,2; 04,3) va così inteso:

a) nelle aree di interesse archeologico ricadenti all'interno di zone destinate ad edilizia residenziale ed ad attrezzature e servizi il rilascio della concessione edilizia per qualsiasi opera da realizzare è subordinato al nulla osta della Soprintendenza archeologica, con esecuzione dei sondaggi preventivi da eseguirsi sotto il controllo di personale tecnico-scientifico della stessa Soprintendenza;

b) per i tracciati viari delle antiche vie Nomentana e Reatina:

1) al di fuori dei centri urbani: fascia di rispetto di inedificabilità totale di m. 25 da tutti e due i lati (totale mt. 50,00), salvo diverso parere della Soprintendenza archeologica;

2) all'interno dei centri urbani in aree già edificate: inoltra obbligatorio del progetto dettagliato esecutivo di qualsiasi opera si debba eseguire alla Sovrintendenza per il nulla osta di competenza;

c) per le numerosissime presenze archeologiche sparse nel territorio ricadenti nelle restanti zone è prescritto:

1) per resti di interesse archeologico comprendenti strutture ben definite e delimitate - quali sepolcri, cisterne, resti perimetrali di ville, ecc. - il rispetto di inedificabilità totale in un'area di 50 metri intorno alle strutture stesse;

2) per le aree di interesse archeologico indefinite (tali sono da intendere le aree di frammenti fittili, le aree sepolcrali, i resti non perimetrali di ville) il rispetto e l'inedificabilità totale per un raggio minimo di 100 m. all'interno dell'area in cui sono individuati i frammenti eccetera, salvo diverso parere della Sovrintendenza archeologica conseguente a saggi di scavo esplorativi, da eseguirsi sotto il controllo di personale tecnico-scientifico della Soprintendenza stessa.

Antica Nomentum.

Per tutta l'area di interesse archeologico ricadente all'interno della zona indicata nella planimetria fondamentale di piano (tav. 5.A e 6.1) come "Antica Nomentum", fermo restando il rispetto di quanto stabilito dai vincoli archeologici emanati ex legge 1.6.1939, n. 1089 (D.M. 26.11.1980; D.M. 06.07.1988; notifica al Comune prot. Sopr. n. 2646 del 18.04.1980) per qualsivoglia opera da eseguire vale quanto stabilito precedentemente alla voce Vincoli

archeologici, la lettera a) (inoltra obbligatorio dei progetti alla Soprintendenza) indipendentemente dalla destinazione d'uso della zona prevista dal piano.

Inoltre, sempre all'interno di detta zona, al fine di tutelare il patrimonio archeologico esistente sul Monte D'Oro (arce dell'antica NOMENTUM), l'area di detto Monte D'Oro, abbia un vincolo di inedificabilità assoluta, al fine di attuare il parco archeologico-naturale di Nomentum contiguo all'adiacente macchia dei Trentani a seguito di un'indagine archeologica, con ricognizioni sul terreno e campagne di scavo, finalizzata alla conoscenza e valorizzazione delle preesistenze finora solo parzialmente individuate.

Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati. Vi è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta. Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezioni orizzontale, sono quelle stabilite dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 per i casi ivi previsti.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G

Per tali aree si dovranno in ogni caso rispettare le limitazioni stabilite dalla legge 20 marzo 1985 all. F sui lavori pubblici, dal R.D. 8 dicembre 1933 n. 1740 e dalla legge 24 luglio 1961 n. 729.

Art. 41 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

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

a) - le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;

b) - le terre possedute dai 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 e associazioni agricole comunque nominate;

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. 32 della stessa 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 citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o 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 essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766/27.

Gli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno destinare tali aree a verde pubblico o privato.

Art. 42 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti allegati alle domande per ottenere la concessione edilizia gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml. 5.00 di tutti gli scavi (fondazione, canalizzazione, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una (alta non meno di tre metri) a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza della concessione edilizia, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante. In tutti i progetti necessari per ottenere la concessione edilizia sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivazioni e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziali, e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta per ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alla vista relativa.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere economico: in questo caso oltre alla concessione, dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione allo sviluppo ed alla difesa del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.