



REGIONE LAZIO  
Provincia di RIETI  
**COMUNE DI FORANO**

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

Il Sindaco:  
Paolo DI OCIAIUTI

IL R.U.P.  
geom. Fiorello DI GIOVENALE

I Progettisti:

Dott. Ing. Carlo PANDOLFI

Geom. Enrico PALMERINI

TAV. N. **OGGETTO: NORME URBANISTICO-EDILIZIE**  
**P\_NTA** **DI ATTUAZIONE**

SCALA -

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>CAPO I - IL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (P.U.C.G.).....</b>                   | <b>6</b>  |
| ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE. ....             | 6         |
| ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO.....  | 7         |
| ART. 3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.U.C.G. E FINALITÀ DELLE NORME. ....                 | 9         |
| ART. 4 – DEROGHE.....  | 9         |
| ART. 5 – EDILIZIA PREESISTENTE IN CONTRASTO.....   | 9         |
| ART. 6 – TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E VARIAZIONE DI DESTINAZIONI D’USO. .... | 10        |
| <b>CAPO II – INDICI – PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI.....</b>                       | <b>11</b> |
| ART. 7- PARAMETRI URBANISTICI. ....  | 11        |
| ART. 8 – DISTANZE. ....  | 13        |
| ART. 9 - URBANIZZAZIONI.....   | 14        |
| ART. 10 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....                                     | 16        |
| ART. 11 - VOLUMI.....  | 17        |
| ART. 12 - DESTINAZIONE D'USO. ....   | 18        |
| <b>CAPO III DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI.....</b>  | <b>19</b> |
| ART. 13 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI.....  | 19        |
| ART. 14 - STANDARD URBANISTICI .....   | 21        |
| ART. 15 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI .....   | 21        |
| <b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.U.C.G.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.U.C.G. ....</b>   | <b>23</b> |
| ART. 16 - ATTUAZIONE DEL PIANO.....  | 23        |
| <b>CAPO II - ATTUAZIONE DEL PUCG – INTERVENTO PREVENTIVO .....</b>                       | <b>23</b> |
| ART. 17- INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO. ....   | 23        |
| ART. 18 - FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI. ....                                     | 29        |
| ART. 19 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI. ....  | 31        |
| ART. 20 - VARIANTI IN SEDE DI ATTUAZIONE DEI COMPARTI.....                               | 32        |
| <b>CAPO III - ATTUAZIONE DEL PUCG – INTERVENTO DIRETTO .....</b>                         | <b>33</b> |
| ART. 21 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO. ....  | 33        |
| ART. 22 – ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI.....                         | 34        |
| ART. 23- TRASCRIZIONE IN MAPPA.....  | 35        |
| ART. 24- DECORO DELL'AMBIENTE URBANO.....  | 35        |
| ART. 25– REQUISITI IGIENICO SANITARI E DI SICUREZZA .....                                | 35        |

**TITOLO III - NORME RELATIVE ALLE ZONE ..... 38**

**CAPO I – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO ..... 38**

ART. 26- CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE. ....38

**CAPO II - ZONA A: INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E LORO AREE DI PERTINENZA.. 39**

ART. 27 - SOTTOZONE DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO-AMBIENTALE.

.....39

ART. 28 - ZONA A (CENTRO STORICO). ....39

ART. 29 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ZONA A.....40

ART. 30 - INTERVENTI URGENTI. ....41

**CAPO III - ZONE B: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, SATURI, DI COMPLETAMENTO, DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO ..... 42**

ART. 31 - ZONE RESIDENZIALI SATURE, DI COMPLETAMENTO, DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO. NORME

GENERALI. ....42

ART. 32 – SOTTOZONA B1 – VECCHIE COSTRUZIONI DA RISTRUTTURARE DI PIÙ ANTICA EDIFICAZIONE.

DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI.....43

ART. 33 – SOTTOZONA B2 – COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE: ZONE MISTE DI NUOVE E VECCHIE COSTRUZIONI. DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI. ....44

ART. 34 – SOTTOZONA B3 – RECENTE EDIFICAZIONE IN ZONE ESTERNE .....45

ART. 35 – SOTTOZONA B4 – COMPLETAMENTO DELLE ZONE RECENTI.....47

ART. 36 – SOTTOZONA B5 – COMPLETAMENTO DI AREE DESTINATA AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.49

ART. 37 – SOTTOZONA B6 – LOTTIZZAZIONE COMUNALE IN VIA DI ULTIMAZIONE. ....50

ART. 38 – SOTTOZONA B7 – RECENTE EDIFICAZIONE CONDIZIONATA IN ZONE ESTERNE. ....52

**CAPO IV - ZONE C - ZONE PREVALENTEMENTE INEDIFICATE E NON URBANIZZATE DESTINATE ALLE FUTURE ESPANSIONI RESIDENZIALI. .... 55**

ART. 39 - ZONE DI ESPANSIONE - NORME GENERALI. ....55

ART. 40 – ZONE C1 DEL P.R.G. VIGENTE IN CORSO DI EDIFICAZIONE. DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI. ....56

ART. 41 – ZONE C2 DEL P.R.G. VIGENTE IN CORSO DI EDIFICAZIONE. DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI. ....56

ART. 42 – ZONE C3–NUOVA ESPANSIONE IN AREE LIMITROFE A ZONE GIÀ EDIFICATE. DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI. ....57

ART. 43 – ZONE C4–NUOVA ESPANSIONE. DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI...58

**CAPO V – ZONE D: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI, DI COMPLETAMENTO, DI RECUPERO E DI NUOVO IMPIANTO. .... 59**

ART. 44 - ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI, DI NUOVO IMPIANTO, DI COMPLETAMENTO E DI RECUPERO. NORME

GENERALI. ....59



|   |  |
|---|--|
| ART. 45 - <u>SOTTOZONE D1</u> PER AREE ARTIGIANALI PREVISTE NEL PRG VIGENTE O AD ESSE ASSIMILABILI ..59   |  |
| ART. 46 - <u>SOTTOZONE D2</u> PER AREE ARTIGIANALI PREVISTE NEL PRG VIGENTE O AD ESSE ASSIMILABILI ..61   |  |
| ART. 47 - <u>SOTTOZONE D3</u> PER AREE ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO ALLE ZONE D1 E D2 ESISTENTI. ....62   |  |
| ART. 48 - <u>SOTTOZONE D4</u> PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.....64   |  |
| ART. 49 - <u>SOTTOZONE D5</u> PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO CON “ATTIVITÀ LIMITATA”. ....66  |  |
| ART. 50 - <u>SOTTOZONE D6</u> PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI, COMMERCIALI E SERVIZI PER L’AGRICOLTURA. ....68   |  |
| 1. SONO QUELLE ZONE DESTINATE DAL PIANO AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI E DI SERVIZI PER L'AGRICOLTURA LOCALIZZATE IN AREE CONTIGUE ALLE ZONE AGRICOLE. ....68   |  |
| ART. 51 - <u>SOTTOZONE D7</u> PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI CON STOCCAGGIO, LAVORAZIONE E RIUTILIZZO DI TERRE E ROCCE DI SCAVO. ....69   |  |
| 1. LA SOTTOZONA D7 PREVEDE LA COSTRUZIONE DI EDIFICI FINALIZZATI AL RICOVERO DELLE ATTREZZATURE E MACCHINARI NECESSARI PER L'ATTIVITÀ E L'ATTUAZIONE È PREVISTA TRAMITE INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO SECONDO I SEGUENTI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:.....69 |  |
| <b>CAPO VI – ZONE E: A DESTINAZIONE AGRICOLA, DI PARTICOLARE TUTELA, A BOSCO E VINCOLATE..... 71</b>  |  |
| ART. 52 - ZONE AGRICOLE (E) - NORME GENERALI.....71   |  |
| ART. 53 - ZONE AGRICOLE (E1). DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI. ....73   |  |
| ART. 54 - SOTTOZONE AGRICOLE (E2). DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI. ....76  |  |
| ART. 55 - <u>CENTRI RURALI (E-C.R.)</u> . DEFINIZIONE, DESTINAZIONI D'USO ED INTERVENTI AMMESSI.....80  |  |
| <b>CAPO VII – ZONE F: PUBBLICHE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO..... 82</b>   |  |
| ART. 56 - ZONE PUBBLICHE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE D’USO PUBBLICO. GENERALE.....82  |  |
| ART. 57 – <u>ZONA F1 – PARCHI E GIARDINI PUBBLICI</u> .....82   |  |
| ART. 58 – <u>ZONA F2 – VERDE PER ARREDO URBANO</u> .....83  |  |
| ART. 59 – <u>ZONA F3 – VERDE PUBBLICO SPORTIVO</u> . ....84   |  |
| ART. 60 – <u>ZONA F4 – SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</u> . ....84   |  |
| ART. 61 – <u>ZONA F5 (P) – PARCHEGGI PUBBLICI</u> .....85   |  |
| ART. 62 – <u>ZONA F6 – IMPIANTI FERROVIARI</u> .....86  |  |
| <b>CAPO VIII - ZONE F PRIVATE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO. .... 87</b>  |  |
| ART. 63 - ZONE PRIVATE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE D’USO PUBBLICO. GENERALE. ....87   |  |
| ART. 64 - <u>ZONA F7 – VERDE PRIVATO</u> . ....87   |  |
| ART. 65 - <u>ZONA F8 – VERDE PRIVATO SPORTIVO</u> . ....87  |  |
| ART. 66 - <u>ZONA F9 – SERVIZI PRIVATI, COMMERCIALI E TURISTICI DI NUOVO IMPIANTO</u> . ....88  |  |
| ART. 67 - <u>ZONA F10 – SERVIZI PRIVATI DESTINATI AL TURISMO RURALE</u> . ....89  |  |
| ART. 68 - <u>ZONA F11 – SERVIZI PRIVATI PER AREE FIERISTICHE ED ESPOSITIVE</u> . ....91   |  |



|  |            |
|--|------------|
| ART. 69 - <u>ZONE F12 – SERVIZI PRIVATI PER AREE FLORO-ORTO VIVAISTICHE.</u> .....   | 91         |
| ART. 70 - <u>ZONE F13 – SERVIZI PRIVATI O PUBBLICI DESTINATI AD ATTIVITÀ SOCIO ASSISTENZIALI E SANITARIE.</u><br>.....                         | 91         |
| ART. 71 - <u>ZONE F14 – SERVIZI PRIVATI O PUBBLICI DESTINATI AD ATTIVITÀ DI CAPTAZIONE E IMBOTTIGLIAMENTO<br/>DI ACQUE OLIGOMINERALI</u> ..... | 92         |
| <b>CAPO IX- ZONE SPECIALI</b> .....  | <b>93</b>  |
| ART. 72 – <u>ZONE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A SPECIALI DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO AMBIENTALE ED URBANISTICO.</u><br>.....                        | 93         |
| <u>ART. 73 – ZONE VA – VERDE ARCHEOLOGICO</u> .....  | 93         |
| ART. 74 – <u>EDILIZIA RURALE (E-R.)</u> .....  | 94         |
| <br><b><u>TITOLO IV VIABILITA', INFRASTRUTTURE, VINCOLI, RISPETTI E NORMATIVA SPECIFICA... 96</u></b>  |            |
| <b>CAPO I – VIABILITA'</b> .....   | <b>96</b>  |
| ART. 75 - <u>AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'</u> .....  | 96         |
| ART. 76 – <u>FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ</u> .....  | 96         |
| <b>CAPO II- INFRASTRUTTURE</b> .....   | <b>98</b>  |
| ART. 77 - <u>ZONE DI PERTINENZA DELLE FERROVIE DELLO STATO</u> .....   | 98         |
| <b>CAPO III – VINCOLI E RISPETTI</b> .....   | <b>99</b>  |
| ART. 78 - <u>VINCOLI - SOVRAPPOSIZIONE DELLE NORME</u> .....   | 99         |
| ART. 79 – <u>VINCOLO CIMITERIALE E SANITARIO</u> . ....  | 99         |
| ART. 80 - <u>ACQUE PUBBLICHE</u> .....   | 99         |
| ART. 81 - <u>PROTEZIONE DELLE SORGENTI</u> .....   | 100        |
| ART. 82 – <u>VINCOLO IDROGEOLOGICO</u> . ....  | 101        |
| ART. 83 - <u>VINCOLI SU AREE DI PERTINENZA DEI BENI STORICO-ARCHEOLOGICI – EX LEGGE 1089/39.</u><br>.....                                      | 101        |
| ART. 84 - <u>AREE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO</u> .....   | 101        |
| ART. 85 - <u>VINCOLO DI RISPETTO DI RETI ENERGETICHE E TECNOLOGICHE</u> . ....   | 102        |
| ART. 86 - <u>VINCOLO DI RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE</u> .....  | 102        |
| ART. 87 - <u>AREE PER LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE</u> . ....  | 103        |
| ART. 88 – <u>AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI</u> .....   | 103        |
| ART.89 - <u>DEPOSITI DI SCORIE E ROTTAMI</u> .....   | 107        |
| <b>CAPO IV - NORMATIVA SPECIFICA</b> . ....  | <b>108</b> |
| ART. 90 – <u>TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE</u> .....   | 108        |
| ART. 91- <u>ACCESSIBILITÀ E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</u> . ....  | 109        |
| ART. 92 - <u>PRESCRIZIONI IN MATERIA DI COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE</u> . ....  | 109        |

|  |     |
|--|-----|
| ART. 93 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO. ....       | 110 |
| ART. 94 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO LUMINOSO. ....       | 110 |
| ART. 95 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA..... | 112 |

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - IL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (P.U.C.G.)**

#### **Art. 1 – Campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale Generale.**

1. Il Piano Urbanistico Comunale Generale disciplina le trasformazioni del territorio comunale, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Legge Regionale del 22 dicembre 1999, n. 38, e successive modificazioni ed integrazioni.

Inoltre il Piano Urbanistico Comunale Generale recepisce totalmente le disposizioni disciplinate dal:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) adottato con DGR n. 556 del 25/07/2007, la DCR n. 41 del 31/07/2007 e la definitiva DGR n. 1025 del 21/12/2007;
- Piano Territoriale Paesistico (PTP), Legge Regionale del 6 Luglio 1998 n° 24 - Ambito Territoriale n° 4 "Valle del Tevere" - e successive modificazioni ed integrazioni e relativo testo coordinato delle N.T.A approvate con D.G.R. n. 4474 del 30/07/1999;
- Schema di Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG), adottato con D.G.R. n. 3085/98 e n. 2437/98 ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 19 dicembre 2000 n° 2581 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 232 del 7 aprile 2009 (BURL n. 18 del 14/05/2009 – parte I);
- Piano Regionale di tutela delle acque (PTAR), approvato con DCR n. 66 del 10/12/2009;
- Piano di risanamento della qualità dell'aria (PRQA), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 2009, n.66;
- Schema Piano Parchi, adottato con DGR n. 1746 del 29/12/1993;
- Pianificazione vigente dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere: (P.S.1 – I stralcio funzionale – aree soggette a rischio di esondazione, approvato con D.P.C.M. 3 settembre 1998), (P.S.6 – P.A.I. – VI stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico, approvato con D.P.C.M. 10 novembre 2006); PGDAC – Piano di gestione del Distretto idrografico dell'Appennino Centrale) adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 24 febbraio 2010;

2. Il territorio comunale è inoltre articolato per zone che stabiliscono i parametri urbanistico-edilizi atti a rendere possibile la realizzazione ed il controllo delle costruzioni e delle destinazioni d'uso.



Oltre alla suddivisione di cui sopra, alcune parti del territorio comunale sono soggette a limitazioni imposte dai vincoli di cui ai successivi TITOLI III e IV.

3. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.U.C.G. in casi di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici prevalgono le norme scritte. In caso di discordanza fra gli elaborati grafici, devono essere rispettate le previsioni delle planimetrie a scala maggiore; in caso di discordanza fra le norme, vale la più restrittiva.

## **Art. 2 - Elaborati del Piano.**

Il P.U.C.G. del Comune di Forano è formato dei seguenti elaborati parte integrante dello stesso:

### **A - Tavole di Analisi**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>A-01</b>  | Inquadramento territoriale  |
| <b>A-02</b>  | Carta dei principali caratteri geomorfologici del territorio  |
| <b>A-03</b>  | Carta delle vulnerabilità del territorio comunale   |
| <b>A-04</b>  | Carte delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico   |
| <b>A-05</b>  | Carta sull'uso del suolo  |
| <b>A-06a</b> | Indagine agro-pedologica - Carta agronomica con previsioni del PUCG   |
| <b>A-06b</b> | Indagine agro-pedologica - Carta della zonizzazione del territorio agricolo con sovrapposte le previsioni del PUCG – Tav. 1/4 Forano -                |
| <b>A-06c</b> | Indagine agro-pedologica - Carta della zonizzazione del territorio agricolo con sovrapposte le previsioni del PUCG – Tav. 2/4 Via Sabina -            |
| <b>A-06d</b> | Indagine agro-pedologica - Carta della zonizzazione del territorio agricolo con sovrapposte le previsioni del PUCG – Tav. 3/4 Gavignano 1 -           |
| <b>A-06e</b> | Indagine agro-pedologica - Carta della zonizzazione del territorio agricolo con sovrapposte le previsioni del PUCG – Tav. 4/4 Gavignano 2/Galantina - |
| <b>A-07a</b> | Stato di attuazione del PRG vigente. Centro abitato di FORANO.  |
| <b>A-07b</b> | Stato di attuazione del PRG vigente. Centro abitato di GAVIGNANO.   |
| <b>A-07c</b> | Stato di attuazione del PRG vigente. Centro abitati: GELSETTA e GALANTINA.  |
| <b>A-08</b>  | Relazione tra territorio, rete infrastrutturale ed altri sistemi di comunicazione e la struttura insediativa  |
| <b>A-09</b>  | Aree ed immobili di proprietà comunale, demaniale ed altri Enti   |
| <b>A-10</b>  | Attrezzature sociali, infrastrutture e spazi pubblici e di uso pubblico esistenti   |

- |              |  |
|--------------|--|
| <b>A-11</b>  | Planimetria del territorio comunale con indicazione dello stato di fatto esistente e di previsione del P.U.C.G.  |
| <b>A-12a</b> | Inquadramento delle previsioni di P.U.C.G. sugli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesistico – <b>P.T.P. - Tavola E1.</b>  |
| <b>A-12b</b> | Inquadramento delle previsioni di P.U.C.G. sugli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesistico – <b>P.T.P. - Tavola E3.</b>  |
| <b>A-13a</b> | Inquadramento delle previsioni di P.U.C.G. sugli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato – <b>P.T.P.R.</b><br><b><u>Tavola "A" – Ambiti e sistemi dei paesaggi.</u></b> |
| <b>A-13b</b> | Inquadramento delle previsioni di P.U.C.G. sugli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato – <b>P.T.P.R.</b><br><b><u>Tavola "B" – Beni paesaggistici.</u></b>            |
| <b>A-14a</b> | Inquadramento delle previsioni di P.U.C.G. sugli elaborati grafici del Piano Territoriale Provinciale Generale – <b>P.T.P.G.</b><br><b><u>PdT 1 SABINA – Elaborato 8.</u></b>                          |
| <b>A-14b</b> | Inquadramento delle previsioni di P.U.C.G. sugli elaborati grafici del Piano Territoriale Provinciale Generale – <b>P.T.P.G.</b><br><b><u>PdT 1 SABINA – Elaborato 10.</u></b>                         |
| <b>A-15</b>  | Inquadramento delle previsioni di P.U.C.G. sugli elaborati grafici del Piano di Bacino del Fiume Tevere – <b>P.S.1.</b>  |

**P/.. Tavole di Progetto**

- |               |   |
|---------------|---|
| <b>P_Rel</b>  | Relazione descrittiva   |
| <b>P_AD</b>   | Relazione di analisi e dimensionamento del piano                                      |
| <b>P_NTA</b>  | Norme urbanistico-edilizie di attuazione  |
| <b>P/Z-01</b> | Planimetria Generale di Zonizzazione. Scala 1:5.000                                   |
| <b>P/Z-02</b> | Planimetria Zonizzazione FORANO. Scala 1:2.000 / 1:1.000                              |
| <b>P/Z-03</b> | Planimetria Zonizzazione GAVIGNANO. Scala 1:2.000 / 1:1.000                           |
| <b>P/Z-04</b> | Planimetria Zonizzazione VIA SABINA. Scala 1:2.000                                    |
| <b>P/Z-05</b> | Planimetria Zonizzazione GALANTINA. Scala 1:2.000                                     |
| <b>P/Q-01</b> | Quantificazione delle zone territoriali omogenee. Quadro di insieme scala 1:5.000     |
| <b>P/Q-02</b> | Quantificazione delle zone territoriali omogenee. Centro abitato di FORANO 1:1.500    |
| <b>P/Q-03</b> | Quantificazione delle zone territoriali omogenee. Centro abitato di GAVIGNANO 1:1.500 |

### **Art. 3 - Validità ed efficacia del P.U.C.G. e finalità delle norme.**

1. Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono, a tutti gli effetti, prescrizioni di P.U.C.G. ed integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni, nonché all'art. 36 della Legge Regionale del 22 dicembre 1999, n° 38, e successive modificazioni ed integrazioni
2. Per tutto quanto non esplicitamente specificato, valgono le normative e vincoli della vigente legislazione.
3. Il P.U.C.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.
4. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C.G. hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati.
5. I Piani Urbanistici Attuativi approvati precedentemente alla data di adozione del P.U.C.G. mantengono la loro efficacia sia per quanto riguarda il dimensionamento che le destinazioni d'uso fino alla decadenza degli stessi.

### **Art. 4 – Deroghe.**

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni di P.U.C.G. ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, soltanto nel caso che si tratti di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Le autorizzazioni a costruire in deroga alle presenti norme sono rilasciate dal Responsabile dell' U.T, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nonché previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 02.04.68, 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 – Edilizia preesistente in contrasto.**

1. Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.U.C.G. o per i quali sia già stato rilasciato titolo edilizio o presentata denuncia/segnalazione di inizio attività in corso di validità, 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.

2. 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; 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 Titolo IV del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 6 – Trasformazione urbanistica ed edilizia e variazione di destinazioni d'uso.**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del responsabile dell' U.T. del permesso di costruire, ai sensi della legislazione e dei regolamenti vigenti.
2. Le sole previsioni del P.U.C.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione o comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione s'impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni Comunali.
3. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti edilizi ed in quelli urbanistici redatti in base alle prescrizioni degli articoli successivi.
4. Le variazioni di destinazione d'uso sono soggette alle normative vigenti.

## CAPO II – INDICI – PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

### Art. 7- Parametri urbanistici.

Le trasformazioni urbanistiche e le costruzioni edilizie, vengono effettuate mediante i seguenti parametri:

1. **Densità Territoriale (D)**: indica il numero di abitanti ammissibile per ettaro; rappresenta, quindi, il rapporto tra numero di abitanti e la Superficie Territoriale (ST);
2. **Superficie Territoriale (ST)**: per superficie territoriale, sulla quale si applica l'Indice di fabbricabilità Territoriale (IT) o di Utilizzazione Territoriale (UT) si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento (SM) di cui al seguente punto 6, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria (S1), secondaria (S2) e la Superficie Fondiaria (SF);
3. **Superficie Fondiaria (SF)**: per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli Indici di fabbricabilità Fondiaria 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;
4. **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;
5. **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)**: è rappresentata dalla somma delle superficie 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;
6. **Superficie minima d'intervento (SM)**: è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.U.C.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi. Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti (salvo quanto previsto per le zone E). Costituiscono confine i fiumi, i fossi, le strade, ecc. Ai fini della costituzione del lotto minimo, non è consentito frazionare terreni già asserviti per l'edificazione o già saturi per l'esistenza di fabbricati di qualsiasi destinazione.

7. **Indice di fabbricabilità Territoriale (IT)**: esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni mq. di Superficie Territoriale ST (mc/mq);
8. **Indice di fabbricabilità Fondiaria (IF)**: esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di Superficie Fondiaria SF (mc/mq);
9. **Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)**: esprime in metri quadrati la massima Superficie Utile costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale ST (mq/mq);
10. **Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)**: esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);
11. **Superficie Lorda (SL)**: la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno delle murature di ciascun piano, entro e fuori terra. Sono escluse le superfici relative ai servizi tecnici dell'edificio (centrale termica, elettrica, di condizionamento e simili), dei porticati pubblici e privati (o pilotis), dei balconi (anche se incassati), delle cantine (con relative scale di accesso e che non emergono dal terreno, a sistemazione avvenuta, più di 70 cm misurati all'intradosso del solaio), nonché delle autorimesse che siano pertinenza dell'edificio. Negli edifici esistenti all'adozione del P.U.C.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;
12. **Volume Edificabile (VE)**: rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi di tutti i piani degli edifici. Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie lorda (SL) determinata come al punto 11, per l'altezza del piano misurata tra le quote del calpestio dei pavimenti o del solaio di copertura. Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate. Ai fini del calcolo del volume dovranno essere considerati i solai intermedi e quello di copertura per uno spessore minimo di cm. 30. Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate. Ai fini del calcolo dell'Indice di fabbricabilità fondiario (IF) e dell'Indice di fabbricabilità territoriale (IT), sono esclusi dal computo del "Ve" i volumi tecnici ed i volumi non abitabili completamente entro terra per almeno i 2/3 della loro consistenza.
13. **Superficie Coperta (SC)**: area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico di tutte le parti dell'edificio edificate fuori la terra, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze come balconi, cornicioni e pensiline;
14. **Rapporto massimo di copertura (Q)**: rapporto percentuale tra la Superficie Coperta (SC) e la Superficie Fondiaria (SF), riferito a tutte le opere edificate;
15. **Distanza tra Fabbricati (DF)**: la distanza minima ammessa tra i perimetri delle Superfici Coperte dagli edifici;



16. **Distanza dai Confini (DC)**: la minima distanza ammessa tra il perimetro della Superficie Coperta degli edifici e i confini del lotto. La distanza dal confine degli aggetti (balconi, gronde, pensiline) non deve essere inferiore a 3,50 m;
17. **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 m. 4,50;
18. **Altezza massima degli edifici (H)**: L'altezza degli edifici (H) è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi. L'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso. Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:
- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
  - per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
  - per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione fino al 35% l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

In ogni caso l'altezza assoluta di ciascun fronte alla linee di colmo o al punto più alto della copertura non può in nessun caso superare del 20% né di 2 m l'altezza massima consentita dalle norme.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, dal piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine. Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie e di ventilazione.

19. **Altezza massima dei muri di recinzione**: Nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

## **Art. 8 – Distanze.**

Le distanze, in generale, sono disciplinate dal D.M. n. 1444/68 e dalle successive modificazioni ed integrazione. Inoltre è previsto il rispetto dei seguenti punti:

- 1) La distanza si misura in orizzontale e quella minima deve essere rispettata per ogni

punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, gronde e simili, purchè l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a m 1,50; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

2) Le distanze degli edifici dai confini delle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio devono essere pari a quelle dai confini del lotto.

3) La distanza minima tra edifici, anche se insistenti su uno esso lotto, con una o ambedue le pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto, con la distanza minima di m 10,00.

4) La distanza minima tra pareti non finestrate deve comunque essere pari alla metà dell'edificio più alto, con minimo m 6,00.

5) E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del P.U.C.G., la costruzione continua fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea in base ad accordo scritto fra i proprietari e registrato al competente Ufficio dei RR II. Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine.

6) La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compreso marciapiedi e piste ciclabili, maggiorata di:

- a) m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiori a m 7,00;
- b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- c) m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

7) Nel caso in cui le distanze tra i fabbricati, come sopra calcolate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

8) **Allineamenti:** gli allineamenti sono quelli indicati dalla cartografia del P.U.C.G. o, in assenza di tale indicazione, sono quelli sul fronte strada, ricompreso fra i due fabbricati, entro cui si colloca l'edificio. In assenza di fabbricato/i , entro cui collocare il nuovo edificio o l'ampliamento, l'allineamento è posto a 5 m dal ciglio stradale. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste per le singole zone.

### **Art. 9 - Urbanizzazioni.**

L'urbanizzazione è il complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a dotare una porzione di territorio dei requisiti indispensabili per potervi realizzare gli insediamenti;

L'art. 4 della legge 847/1964, modificato dall'art. 44 della legge 865/1971, classifica le opere di urbanizzazione nel seguente modo:

#### **a) URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

- 1) Strade urbane residenziali - Le strade di viabilità al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- 2) Spazi di sosta o di parcheggio - Gli spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggi degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.
- 3) Fognature e impianti di depurazione- I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
- 4) Rete idrica - Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.
- 5) Rete di distribuzione di energia elettrica gas e telefono - Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.
- 6) Pubblica illuminazione - Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- 7) Spazi di verde pubblico attrezzati - Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

**b) URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

- 1) asili nido e scuole dell'infanzia
- 2) scuole dell'obbligo
- 3) mercati di quartiere
- 4) aree verdi di quartiere
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- 6) impianti sportivi di quartiere
- 7) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, centri sociali, culturali, assistenziali, ecc.).
- 8) centri sanitari ed ospedalieri

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria, le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovra comunale.



**Art. 10 - Applicazione degli indici urbanistici.**

Gli indici di fabbricabilità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut) si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme. Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalle norme di zona del P.U.C.G. 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 P.U.O.C.. Gli indici fondiari dei territori soggetti al P.U.O.C. vengono determinati e definiti dallo stesso Piano, nel rispetto della cubatura massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

### **Art. 11 - Volumi**

Il volume dell'edificio è calcolato sommando i prodotti della superficie lorda (SL) determinata come al punto 11 dell'art. 7, per l'altezza del piano misurata tra le quote del calpestio dei pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione i volumi interrati abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

Sono invece ESCLUSI dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

**a) il VOLUME ACCESSORIO** posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm fuori terra, misurati all'intradosso del solaio rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

**b) il VOLUME ENTRO LE FALDE DEL TETTO**, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a m 2,20.

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto, con pendenze non superiori al 35%, devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio, il quale, a sua volta, deve risultare a quota superiore rispetto alle linee d'intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea di intersezione teorica delle falde.

Sono volumi accessori quelli che si aggiungono alla costruzione principale e ne costituiscono pertinenza per migliorarne l'utilizzazione. Essi risultano non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, depositi, autorimesse private, magazzini archivi morti, ecc.

La illuminazione e l'aerazione dei locali sottotetti potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto quando trattasi di stenditoi, con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purchè limitati al 20% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a m 1,50.

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

I locali accessori non abitabili sono considerati:

1. accessori indiretti quanto costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc). I volumi di questi locali accessori, devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;

2. accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.).

**c) I VOLUMI TECNICI** necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione, riserve idriche), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

Sono considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato.

Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico sono inoltre esclusi dal calcolo del volume:

- la quota parte dello spessore dei muri esterni di tamponamento superiore a 30 cm e fino da un massimo di 50 cm;
- la quota parte dello spessore dei solai superiore a 20 cm e fino ad un massimo di 45 cm;
- il vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto, in quanto considerato volume tecnico;
- le serre solari per il riscaldamento ed in raffrescamento degli involucri edilizi con sistemi solari passivi. Il dimensionamento di detti impianti ai fini del contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

**d) I PORTICI E LE GALLERIE** costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi e percorsi pedonali aperti al pubblico transito;

**e) I PORTICATI (o pilotis)** diversi da quelli di cui al punto precedente, sempre che la superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizioni che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta.

**f) LE pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali** e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno, nonché le logge rientranti aventi una profondità inferiore a m 2,50.

## **Art. 12 - 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 è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullata la concessione e perseguito l'abuso edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.



## **CAPO III DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 13 - Definizioni degli interventi**

1) Gli interventi edilizi sono così definiti:

**A - Interventi Di Manutenzione Ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**B - Interventi Di Manutenzione Straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

**C - Interventi Di Restauro e di Risanamento Conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**D - interventi di ristrutturazione edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente



**E - Interventi di Nuova Costruzione:** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

E.1 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera E.6;

E.2 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

E.3 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

E.4 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

E.5 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

E.6 - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

E.7 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

**F - Interventi Di Ristrutturazione Urbanistica:** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

1) Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

2) Indipendentemente dalle definizioni di cui ai punti precedenti, per gli immobili compresi in ambiti di particolare tutela storico-monumentale ed architettonica, definiti dagli strumenti urbanistici, ogni modificazione, anche delle parti di rifiniture, deve avvenire esclusivamente con le modalità e le cautele del P.P di Recupero.

3) Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n. 42/2004 e dalla legge 5 agosto 1978 n.457 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 14 - Standard Urbanistici**

Nella formazione dei piani urbanistici preventivi, relativamente alle aree di nuova espansione, dovranno essere previste le seguenti dotazioni minime di spazi pubblici:

1) - Per le zone residenziali:

- a) aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo): mq. 4,00 ad abitante;
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) : mq. 2,00 ad abitante;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport: mq. 4,00 per abitante;
- d) aree per parcheggi pubblici: mq. 2,00 per abitante;

Per il dimensionamento e la verifica degli standards minimi residenziali sopra riportati, si attribuiscono 100 mc di volume edificabile o edificato per ogni abitante da insediare.

2) - Per le zone da insediare a carattere direzionale e turistico, per ogni 100 mq. di superficie edificabile devono essere previsti mq. 80,00 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie ed il verde pubblico, di cui almeno la metà per parcheggi.

3) - Per le zone da insediare a carattere artigianale, industriale o similari, dovranno essere previsti spazi pubblici, escluse le sedi viarie ed il verde pubblico, in quantità non inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva.

4) - Parte delle aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche, è localizzata nelle planimetrie di PUCG, la restante parte delle aree occorrenti per il raggiungimento degli standards minimi sopra descritti, dovrà essere reperita nelle aree sottoposte a pianificazione preventiva, nella redazione dei piani attuativi.

### **Art. 15 - Dotazione di parcheggi privati**

1) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti, anche nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto, devono essere dotate di spazi per la sosta privata, commisurati ai seguenti standard:

- a) negli edifici a destinazione residenziale, ogni 10 metri cubi di costruzione:
  - un metro quadrato di parcheggio,
  - ogni parcheggio per posto auto ha una superficie minima di 12,50 mq
- b) negli edifici a destinazione produttiva del settore secondario, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:
  - n. 2,5 posti auto
- c) negli ambiti a destinazione direzionale ed in quelli per laboratori di ricerca e per attività produttive ad alto contenuto di ricerca scientifica, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:
  - n. 6 posti auto;
- d) negli ambiti a destinazione commerciale si fa riferimento ai parametri indicati nella

LR del 18 novembre 1999 n° 33 "Disciplina relativa al settore commercio" e successive modifiche ed integrazioni.

e) negli edifici a destinazione alberghiera:

- n. 1 posto macchina per ogni 2 posti letto convenzionali dichiarati. Detti posti auto potranno essere previsti in locali completamente interrati.;

- n. 8 posti macchina ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta destinata a bar o ristorante.

f) negli ambiti a destinazione per attrezzature e servizi privati d'uso pubblico, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:

- n. 6 posti auto;

g) Nel caso di costruzioni aventi destinazioni di uso mista, le zone adibite a parcheggio dovranno essere calcolate separatamente per le diverse destinazioni, nel rispetto dei relativi parametri.

2) I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.

3) Il numero dei posti macchina è calcolato in proporzione alla superficie utile netta di progetto sulla base degli standard sopra stabiliti: ove il calcolo dei posti macchina non dia un numero intero, l'arrotondamento è fatto all'unità superiore.

4) Le superfici relative ai parcheggi sono calcolate al netto della viabilità e degli spazi di manovra.

5) Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione della impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purchè individuate nelle sue immediate vicinanze.

6) Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal P.U.C.G. ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

7) Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi approvati.



## **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.U.C.G.**

### **CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.U.C.G.**

#### **Art. 16 - Attuazione del Piano.**

Il PUCG si attua sia per intervento urbanistico preventivo, di cui ai successivi artt. 17, 18, 19 e 20, nelle aree individuate e perimetrare nelle tavole di Piano, mediante la formazione e l'approvazione di P.U.O.C., strumenti urbanistici attuativi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata, sia per intervento edilizio diretto, alle condizioni specificate nelle singole zone e sottozone omogenee, di cui al successivo art. 18 .

Tutti gli interventi sia diretti che preventivi, per la loro attuazione, sono soggetti alle normative e regolamenti vigenti

### **CAPO II - ATTUAZIONE DEL PUCG – INTERVENTO PREVENTIVO**

#### **Art. 17- Intervento urbanistico preventivo.**

1) Il P.U.C.G. deve essere attuato mediante i Piani Urbanistici Operativi Comunali ai sensi della LR Lazio n. 38/99 dall'art. 39 all'art. 44. I P.U.O.C. provvedono, nel rispetto delle disposizioni dettate dal P.U.C.G. ed in relazione a specifici e circoscritti ambiti territoriali in esso individuati, a definire una più puntuale disciplina delle trasformazioni ad integrazione di quella contenuta nel P.U.C.G.

2) I PUOC non possono comportare variante al PUCG. A tal fine non costituiscono variante al PUCG:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la variazione non superiore al dieci per cento delle quantità attribuite a ciascuna funzione;
- c) la precisazione dei tracciati viari;
- d) le modificazioni dei perimetri del PUOC motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- e) la diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, entro i limiti previsti dalla lettera b);
- f) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- g) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della l. 457/1978;

h) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del PUOC.

3) I P.U.O.C. hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti strumenti urbanistici attuativi di dettaglio:

a) **PIANI PARTICOLAREGGIATI**, ai sensi degli art. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti.

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed alla legge Regionale n. 36/1987.

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 espropriare 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.

b) **PIANI DI LOTTIZZAZIONE** di iniziativa privata, ai sensi dell' art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6 agosto 1967, la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti dalle presenti norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante degli obblighi più sotto evidenziati nei confronti del Comune.

La proposta di Piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purché rappresentino la maggioranza assoluta degli immobili in base all'imponibile catastale ricompresi all'interno del perimetro del P.L.C. ai sensi dell'art. 27

comma 5 della Legge 166/2002 e deve mantenere:

1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti dal P.U.C.G., delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, qualora le aree per le opere di urbanizzazione S2 siano al di fuori dell'ambito, i lottizzanti dovranno versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.U.C.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 dalla 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 cedersi 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 di diverse proprietà un piano di riparto degli oneri e delle spese, fra le proprietà interessate.

La convenzione da trascriversi a cura e spese della proprietà, 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.U.C.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.U.C.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'indicazione 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 caposaldi di riferimento;
2. Planimetria delle previsioni di P.U.C.G. relative alla zona di P.d.L. e zone adiacenti per il necessario collegamento con le altre parti del piano stesso;
3. Planimetria del P.d.L. su base catastale contenente i seguenti elementi:
  - strade ed altri spazi riservati alla viabilità, con la precisazione degli elementi e delle quote principali di progetto;
  - aree riservate a edifici ed impianti d'interesse collettivo, esistenti o in progetto;
  - edifici ed aree da assoggettare a particolari servitù;
  - aree destinate alla normale edificazione, alla conservazione dell'edilizia esistente, ai miglioramenti esistenti con il riferimento ai tipi edilizi ammessi in ciascuna;
4. Planimetria, in scala non inferiore a quella precedente, contenente la lottizzazione delle aree edificabili e l'eventuale indicazione di comparti da ricostruire in unità edilizie;
5. Tavola o altro elaborato contenente:
  - caratteristiche edilizie, precisate da appositi tipi, definite riguardo al rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto, alle altezze massime consentite, ai distacchi delle strade e dai confini interni, ecc.;
  - natura e portata delle limitazioni e vincoli previsti dal piano;
6. Grafici, in scala non inferiore a 1:200 indicanti:
  - profili regolatori altimetrici dell'edilizia lungo le principali vie o piazze;
    - tipi architettonici degli edifici di maggiore o particolare interesse;
    - sezione tipo delle sedi stradali;
    - tipi di alberature da adottare in particolari località;
7. Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:
  - a) Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - b) Proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate;
  - c) Relazione di previsione di massima delle spese necessarie per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali;
  - d) Norme tecniche 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.;
  - e) Relazione illustrativa dei criteri d'impostazione del piano.

8. Inoltre se lo strumento urbanistico attuativo ricade in zona vincolata e necessita del parere ambientale i grafici vanno integrati con:
- a. Studi particolareggiati delle sistemazioni esterne (giardini, alberature, zone asfaltate e pavimentate, recinzioni, ingressi ecc.) con indicazione delle essenze vegetali esistenti e di progetto;
  - b. Studi sulle tipologie dell'edilizia prevista e profili dell'area estesi anche alle zone circostanti, in numero sufficiente a far comprendere come movimenti di terra e costruzioni possano inserirsi convenientemente nell'ambiente esistente;
  - c. Eventuali assonometrie e prospettive a volo d'uccello e ogni altra documentazione grafica ritenuta utile per valutare la consistenza e gli effetti delle opere od installazioni da eseguirsi;
  - d. tavoletta 1:25.000 con individuazione dell'area;
  - e. Stralcio tavole E/1, E/3 del PTP e tavole A e B del PTPR anch'esse con individuazione dell'area;
  - f. Relazione del professionista attestante la natura dei vincoli e la compatibilità del progetto con le norme di tutela del PTP e del PTPR;
  - g. Documentazione fotografica esauriente consistente anche in montaggi fotografici per coprire l'intera zona oggetto di trasformazione;
  - h. Studio di Inserimento Paesistico (SIP) se richiesto sulle norme di PTP/PTPR e Relazione paesaggistica.
- c) **PIANI DI ZONA**, per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni;  
I piani vanno dimensionati, 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.
- d) **PIANI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI**, delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971 n.865;
- e) **PIANI DI RECUPERO**. I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della legge

457 del 5 agosto 1978 come modificata dalla legge n. 179 del 17.02.1992 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.U.C.G.

Nell'ambito di tale zona, individuata negli elaborati di P.U.C.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 di 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 rappresentino la maggioranza assoluta degli immobili in base all'imponibile catastale ricompresi all'interno del perimetro del P.d.R. ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166/2002.

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'ATER 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 3 del D.P.R. 380/2001.

In assenza di Piani di Recupero si opera come indicato al successivo art. 21.

- f) **PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO** di cui all' art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- g) **PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO** di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- h) **PUOC in aree ad elevato frazionamento fondiario**, di cui all' Art. 56 della LR Lazio n. 38/99.
- i) **PIANI DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE in zone agricole**, di cui all' Art. 57 della LR Lazio n. 38/99.
- j) Di ogni ulteriore piano e programma attuativo del P.U.C.G. previsto dalla normativa statale e regionale.

4) Ciascun P.U.O.C. può avere i contenuti e l'efficacia di più piani o programmi tra quelli previsti al comma precedente.

5) I PUOC sono redatti:

- a) a cura del comune, ove ciò sia previsto dalla normativa vigente o dal PUCG;
- b) a cura ed a spese dei proprietari, ove ciò sia previsto dalla normativa vigente o dal PUCG. I proprietari proponenti devono rappresentare, in base all'imponibile



- catastale, almeno il settantacinque per cento del valore complessivo degli immobili compresi entro il perimetro del territorio interessato;
- c) a cura ed a spese delle società di trasformazione urbana secondo quanto previsto dall'articolo 17, comma 59, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni. di cui all'articolo 47 delle LR 38/1999;
  - d) a cura ed a spese dei soggetti di cui alla lettera b), qualora, essendo prevista la redazione del PUOC a cura del comune, questi non siano stati adottati entro i termini stabiliti dalle disposizioni programmatiche del PUCG, a norma dell'articolo 30, comma 1, lettera b), semprechè il piano attuativo non sia subordinato alla preventiva acquisizione di immobili da parte del comune ovvero non comprenda demani pubblici;
  - e) a cura del comune, con diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari, qualora, essendo prevista la redazione del PUOC a cura ed a spese dei proprietari, questi non abbiano presentato al comune le relative proposte entro i termini stabiliti dalle disposizioni programmatiche del P.U.C.G., a norma dell'articolo 30, comma 1, lettera b);
  - f) a cura ed a spese del comune, qualora il medesimo comune decida motivatamente di respingere le proposte presentate dai proprietari.
- 6) Il P.U.O.C. individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione.
- 7) Gli strumenti urbanistici attuativi di dettaglio si redigono nel rispetto:
- a) delle norme urbanistico-edilizie di zona e sottozona;
  - b) degli standards urbanistici relativi ad ogni zona;
  - c) dei vincoli speciali di P.U.C.G. e della normativa vigente.
- 8) Ogni approvazione è subordinata alla contemporanea effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché, per le lottizzazioni convenzionate, alla cessione gratuita al Comune delle aree relative alla urbanizzazione secondaria, e, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla corresponsione del controvalore in denaro così come stabilito da apposite deliberazioni consiliari.

### **Art. 18 - Formazione degli strumenti attuativi.**

- 1) Il permesso di costruire nei comparti attuativi, se non esplicitamente espresso dalle prescrizioni di sottozona, è subordinata alla preventiva approvazione dei PUOC comprendenti l'intero comparto come definito all'art.7 delle presenti norme tecniche.
- 2) I proprietari dei terreni, compresi nei PUOC innanzi citati, devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione, che deve almeno prevedere:
  - a) l'impegno dei soggetti attuatori ad effettuare le trasformazioni nel rispetto delle vigenti normative ed in conformità dei titoli abilitativi;
  - b) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
  - c) la durata degli obblighi assunti;

- d) le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti;
  - e) le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti ed i casi di maggiore gravità in cui l'inosservanza comporti la decadenza delle autorizzazioni o concessioni rilasciate;
  - f) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ove si preveda che siano in tutto od in parte eseguite dal soggetto attuatore delle trasformazioni autorizzate, con precisazione degli elementi progettuali, delle modalità di controllo sulla loro esecuzione, delle garanzie, nonché dei criteri e modalità del loro trasferimento all'ente pubblico.
  - g) le ulteriori clausole previste dalle specifiche leggi statali e regionali vigenti.
- 3) L'approvazione degli strumenti attuativi, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 è subordinata al parere favorevole dell'Ufficio Regionale competente, essendo il Comune classificato zona sismica IIB.
- 4) Gli strumenti attuativi ricadenti in aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 o della legge 8 agosto 1985 n.431, debbono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia e a tal fine corredati di quanto richiesto dall'art. 1, comma. 4 della legge regionale 19 dicembre 1995 n.59.
- 5) Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate le prescrizioni, i limiti ed i vincoli imposti dal P.U.C.G. e dalle leggi vigenti.
- 6) Negli strumenti attuativi devono essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.
- 7) Nel quadro della pianificazione attuativa, per ogni abitante insediato o da insediare, è prevista - in deroga a quanto previsto per i comuni al di sotto dei 10.000 abitanti nel succitato D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444 - salvo diversa indicazione di sottozona, la dotazione di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita:

- mq.4,50 di area per l'istruzione
- mq.2,00 di area per attrezzature comuni
- mq.9,00 di area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- mq.2,50 di area per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n.765).

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per attrezzature pubbliche suddetti, deve essere effettuato in base alle volumetrie esistenti e realizzabili sull'area. Ad ogni abitante-vano, coerentemente con quanto prescritto dall'art.3 del citato D.M. n. 1444, deve essere attribuito un volumetrie residenziale pari a 100 mc.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art.5 del citato D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dalla L.R. del 18 novembre 1999 n° 33 "Disciplina relativa al settore commercio" e successive modifiche ed integrazioni.

8) Nella elaborazione esecutiva del PUOC del comparto attuativo debbono essere rispettati:

- a) l'estensione del piano all'intera superficie territoriale del comparto;
- b) la percentuale di aree destinate agli standard urbanistici;
- c) la quota di aree destinata alla viabilità principale;
- d) l'indice di fabbricabilità territoriale prescritto, in base al quale deve calcolarsi il volume massimo complessivamente edificabile;
- e) tutte le prescrizioni della singola sottozona.

Qualora il comparto includa diverse zone o sottozone valgono in ciascuna le relative norme.

9) Le aree destinate a servizi pubblici o edifici di interesse collettivo, verde e sport, parcheggi, saranno definite come forma planimetrica e come ubicazione in fase di progetto urbanistico attuativo rimanendo vincolanti la superficie totale delle aree pubbliche prevista e la loro percentuale rispetto al comprensorio. La posizione delle aree riservate all'istruzione deve essere definita nell'ambito delle aree a servizi in sede di elaborazione del PUOC dall'Amministrazione Comunale; pertanto in tale sede andrà puntualizzata la precisa ubicazione delle aree stesse.

#### **Art. 19 - Piani Attuativi vigenti.**

1) I Piani Attuativi ad oggi vigenti mantengono la loro validità fino alla scadenza, salvo ulteriori motivate deroghe.

2) Ai sensi del precedente comma risultano essere in fase d'attuazione i seguenti strumenti attuativi:

|           |  |
|-----------|--|
| <b>01</b> | Piano di Lottizzazione "Rossetti Antonio e Francesco" .<br>FORANO CAPOLUOGO - Zona D - sottozona D2.<br>Approvato con DCC N. 19/2007 |
| <b>02</b> | Piano di Lottizzazione "Le Rocchette di Gavignano"<br>GAVIGNANO – Zona C – sottozona C2.<br>Approvato con DCC N. 20/2002 e N.3/2011  |
| <b>03</b> | Piano di Lottizzazione "I due BORGHI"<br>GAVIGNANO – Zona C – sottozona C2.<br>Approvato con DCC N. 21/2006.                         |
| <b>04</b> | Piano di Lottizzazione "Casa dell'artigianato"<br>FORANO - Zona D - sottozona D2.<br>In corso di perfezionamento.                    |
| <b>05</b> | Piano di Lottizzazione "Il piccolo Borgo"<br>GAVIGNANO – Zona C – sottozona C2.<br>Approvato con DCC N.24/2007.                      |
|           | Piano di Lottizzazione "Borgo delle Chiuse"<br>FORANO – Zona C – sottozona C1.<br>Approvato con DCC N.21/2005.                       |

**Art. 20 - Varianti in sede di attuazione dei comparti.**

I Piani di cui agli artt. 17, 18 e 19 alla loro scadenza, se completamente urbanizzati, rientrano nella categoria di completamento della relativa zona.



## **CAPO III - ATTUAZIONE DEL PUCG – INTERVENTO DIRETTO**

### **Art. 21 - Intervento edilizio diretto.**

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

#### **2) Attività edilizia libera**

Salvo più restrittive disposizioni delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo

#### **3) Permesso di costruire.**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
- d) norma transitoria - Per le pratiche edilizie in itinere, per le quali sia stata espressa determinazione di accoglimento favorevole da parte dell' Ufficio Tecnico, in data antecedente l'adozione del PUCG può essere rilasciato il Permesso di Costruire.

#### **4) Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)**

- a) Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai commi 2 e 3.
- b) Sono altresì sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali segnalazione certificata di inizio attività costituiscono parte integrante del

procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

c) La realizzazione degli interventi di cui ai commi 4-a) e 4-b) che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42/2004.

d) Sono altresì sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività tutti gli interventi previsti dalla legge n° 443 del 21 dicembre 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

5) Per tutte le opere del presente articolo non potrà essere rilasciato il certificato di agibilità, se oltre quanto previsto dalla legislazione e dalla normativa vigente, non saranno complete in ogni loro parte sotto il profilo del decoro urbano, della compiutezza delle finiture esterne e della adeguata sistemazione delle pertinenze.

## **Art. 22 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni**

1. Non si applicano le disposizioni del precedente articolo per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi del d.P.R. n. 207/2010.

**Art. 23- Trascrizione in mappa.**

1. Presso l'ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2.000 distinte per isolato urbanistico-edilizio, che deve essere aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.
2. 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. 24- Decoro dell'ambiente urbano.**

1. 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.
2. Il Sindaco ha facoltà di condizionare il rilascio, di autorizzazioni e permessi di costruire esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, 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.

**Art. 25– Requisiti igienico sanitari e di sicurezza**

1. Premessa

Sono considerati di abitazione tutti quei locali ove sussistano condizioni di salubrità e sicurezza ed in cui è prevista la permanenza non saltuaria o occasionale di persone.

I locali di abitazione sono divisi in due categorie: abitazioni permanenti o stagionali (sia individuali che collettive) ed abitazioni diurne (uffici, sale per svago e ricreazione, negozi, laboratori, ecc.)

Sono invece considerati locali non abitabili quelli implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti, ecc..

I locali non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

- a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi. ecc.);
- b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, disimpegno, bagni. ecc.).

Sono infine considerati volumi tecnici quelle parti di costruzioni necessarie a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di



ventilazione, centrali e riserve idriche, centrali termiche, centrale elettrica), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

Sono considerati volumi tecnici i vani ascensore realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati di tale impianto all'interno del fabbricato nonché al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico il vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto e le serre solari per il riscaldamento ed in raffrescamento degli involucri edilizi con sistemi solari passivi.

## 2. Requisiti di agibilità dei locali abitabili.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 possono essere utilizzati ai fini abitativi solo gli edifici dotati di certificato di agibilità.

Gli edifici residenziali per essere abitabili devono avere le seguenti caratteristiche, in conformità al D.M. del 1975:

- a) le stanze da letto, il soggiorno, la cucina devono essere provvisti di finestre apribili per ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni;
- b) i locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a m 2,70, né cubatura inferiore a 25 mc (equivalente a circa 9 mq per la camera da letto per una persona). Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- c) per i locali ricavati nel sottotetto con copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a 2,70 m, purchè nessuna parte abbia altezza inferiore a 2 m;
- d) per ciascun locale di abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento;
- e) le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona e di 14 mq se per 2 persone.

Per i locali interrati, ovvero quelli che non raggiungono le caratteristiche di cui ai punti precedenti, sono consentite le destinazioni non abitabili o accessorie.

Tutti i locali abitabili devono inoltre avere requisiti:

- a) relativi all'impermeabilità e secchezza, nel senso che qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono risultare intrinsecamente asciutti;
- b) di carattere acustico, nel senso che devono essere adottati sistemi di isolamento acustico previo utilizzo di materiali in grado di garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori provenienti da apparecchi elettrodomestici o di altro uso domestico e quelli aerei provenienti da alloggi o locali agibili (ad esempio negozi o laboratori) contigui;
- c) di isolamento termico, di accessibilità e prevenzione infortuni, di sicurezza degli impianti e stabilità strutturale come disciplinato dalle normative vigenti di settore.

## 3. Requisiti dei locali igienici, delle cucine, disimpegni e della scale comuni.



Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art. 7 del D.M. 5/7/1975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui al punto 2) Requisiti di agibilità dei locali abitabili, el presente articolo, salvo la cubatura minima, che può essere ridotta a 15 mc.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I corridoi ed i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a 1,20 m ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a 15 mq.

L'altezza minima dei locali accessori non deve, per i locali diretti, essere inferiore a 2,40 m, mentre per i locali indiretti l'altezza può essere ridotta a 2,20 m.

Un'altezza minore di quanto stabilito nei commi ed articoli precedenti, può essere realizzata con la formazione dei soppalchi, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

- a. ciascuna altezza non risulti inferiore a 2,20 m;
- b. la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;
- c. non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Per la formazione delle scale e rampe, oltre alle disposizioni inerenti il superamento delle barriere architettoniche, si applicano le seguenti indicazioni.

Le scale devono ricevere aria e luce ad ogni piano direttamente dall'esterno ed inoltre non possono fornire luce ed aria agli ambienti di abitazione, alle cucine, latrine e bagni.

Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a 90 cm.

Negli edifici plurifamiliari il corpo scala deve garantire i seguenti requisiti:

- a. la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli al servizio di più di due piani non può essere inferiore a 1,20 m;
- b. ogni scala non può servire più di 500 mq di superficie per piano e non più di quattro alloggi per piano;

## **TITOLO III - NORME RELATIVE ALLE ZONE**

### **CAPO I – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**

#### **Art. 26- Classificazione delle zone.**

- 1) Il territorio comunale è suddiviso in relazione ai contenuti, ai differenti ambiti ed alle modalità di interventi, nelle seguenti zone:
  - A** – Zone di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico e di particolare pregio ambientale e loro aree di pertinenza, di cui al successivo CAPO II;
  - B** – Zone edificate residenziali sature, di completamento, di ristrutturazione e recupero, di cui al successivo CAPO III;
  - C** – Zone prevalentemente inedificate destinate alle future espansioni residenziali, di cui al successivo CAPO IV;
  - D** – Zone per insediamenti produttivi esistenti, di completamento, di recupero e di nuovo impianto, di cui al successivo CAPO V;
  - E** – Zone a destinazione agricola, di particolare tutela, a bosco, e vincolate di cui al successivo CAPO VI;
  - F** – Zone di interesse generale di uso pubblico e/o privato per servizi ed attrezzature, di cui al successivo CAPO VII;
  
- 2) le zone e le sottozone sono individuate con appositi retini sulla cartografia di piano in scala 1:5000, 1:2.000 ed 1:1.000.

## **CAPO II - ZONA A: INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E LORO AREE DI PERTINENZA**

### **Art. 27 - Sottozone di interesse storico, artistico, architettonico e paesaggistico-ambientale.**

- 1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua le zone di interesse storico e paesaggistico che comprendono le zone A), di cui all'art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, e comunque quelle parti del territorio comunale interessate da edifici di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Nonché quelle zone che per posizionamento fanno parte del tessuto urbanistico del centro urbano.
- 2) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica è stata individuata un'unica sottozona:  
**A - Centro storico.**
- 3) Il presente articolo detta le definizioni di carattere urbanistico-edilizio volte a preservare l'aspetto tipico delle zone di interesse storico e paesaggistico considerato nel contesto ambientale di cui è parte integrante.

### **Art. 28 - Zona A (Centro Storico).**

1. Riguarda i vecchi nuclei edilizi di Forano e di Gavignano, interessati da agglomerati insediativi, residenziali, produttivi e di servizio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale.
2. Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.U.C.G. e si attua esclusivamente attraverso il risanamento ed il restauro dell'edilizia esistente.
3. A tal fine deve essere redatto un PUOC di cui al precedente art. 17 (Piano di Recupero), ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della legge 457/1978, e fino alla sua approvazione, sono consentiti gli interventi diretti di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001, con l'esclusione di incremento di volume, di variazione delle sagome e di destinazione d'uso.
4. I sopra citati interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'edificio e dell' ambiente circostante, esplicitamente indicati e chiaramente illustrati nei progetti con corredo di fotografie; il mancato rispetto delle finiture approvate costituisce motivo di sospensione dei lavori con l'obbligo di demolizione di quanto realizzato in difformità.

5. L'Amministrazione Comunale potrà attuare interventi di riqualificazione del Centro storico attraverso "Piani del colore e di arredo urbano".

### **Art. 29 - Pianificazione attuativa in zona A.**

- 1) Il rilascio di permesso di costruire in zona A è subordinato alla approvazione di un PUOC, esteso alla totalità del comparto attuativo, come definiti dagli elaborati del presente P.U.C.G. .
- 2) Ai PUOC della zona A, devono essere allegati i rilievi dello stato di fatto con la individuazione delle stratificazioni storiche e delle alterazione delle strutture originarie. Detti piani attuativi devono inoltre prevedere la eventuale utilizzazione delle aree libere, oppure occupate da manufatti privi di valore storico e ambientale.
- 3) Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze e comunque autoctone.
- 4) I piani attuativi devono contenere un progetto specifico per la sistemazione degli spazi urbani che contenga:
  - a) la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
  - b) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
  - c) la ubicazione e tipologia degli arredi minori;
  - d) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate;
  - e) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste nel rispetto delle norme in materia di inquinamento luminoso (l.r. n 23/2000 e Regolamento regionale n. 8/2005);
  - f) le prescrizioni relative agli eventuali impianti di metanizzazione ed agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvi i casi di impossibilità accertata, da parte degli enti competenti, di reperire soluzioni alternative;
  - g) la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;
  - h) l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 1 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;



- i) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.

### **Art. 30 - Interventi urgenti.**

1) Salvo casi di comprovata indifferibilità ed urgenza, dettati da motivi di pubblica incolumità, che comportino la necessità di interventi isolati mirati esclusivamente alla conservazione, al restauro o alla bonifica igienica di unità immobiliari, nella zona A può procedersi a singole opere di trasformazione previo nulla osta dell'ufficio tecnico comunale.

### **CAPO III - ZONE B: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, SATURI, DI COMPLETAMENTO, DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO**

#### **Art. 31 - Zone residenziali sature, di completamento, di ristrutturazione e recupero. Norme generali.**

- 1) Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua le zone già urbanizzate che comprendono le zone B), di cui all'art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444,. le zone comprese nei perimetri dei centri abitati ai sensi della legge 6 agosto 1967 n.765 e della legge 22 ottobre 1971 n.865 e quelle nelle quali la prevalente destinazione d'uso di fatto esistente determina una destinazione urbanistica prevalentemente residenziale e nelle quali comunque prevale il carattere urbano pur se degradato. Comprende, inoltre, quelle zone che, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n.28 art.9), preveda il recupero del patrimonio edilizio e dei nuclei abusivi esistenti.
- 2) Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali:
  - a) botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
  - b) uffici pubblici e privati;
  - c) ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
  - d) negozi o altre attrezzature commerciali;
  - e) ambulatori, farmacie, ecc.;
- 3) Sono altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residence e strutture a carattere ricreativo.
- 4) In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti sottozone:
  - B1** - Vecchie costruzioni da ristrutturare di più antica edificazione.
  - B2** - Completamento e trasformazione: zone miste di nuove e vecchie costruzioni.
  - B3** - Recente edificazione in zone esterne.
  - B4** - Completamento delle zone recenti
  - B5** - Completamento su aree destinate ad edilizia economica e popolare
  - B6** - Lottizzazione comunale in via di ultimazione
  - B7** - Recente edificazione condizionata in zone esterne
- 5) Gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati

per le singole sottozone.

6) Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sono indicati per le singole sottozone.

7) Per gli ampliamenti una tantum è prevista la deroga della altezza massima se, prevista dalle singole sottozone. Dovrà comunque essere rispettato il distacco minimo dai confini di 5 m. e dalle strade l'allineamento esistente.

**Art. 32 – Sottozona B1 – Vecchie costruzioni da ristrutturare di più antica edificazione. Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. Sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata, sostanzialmente sature e che rispondono alla definizione di zona B del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 ovvero appartengono ad aree inserite nei perimetri delle aree urbanizzate ai sensi della 756/67.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B1**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a) residenziale;
  - b) servivi pubblici, amministrativi;
  - c) attrezzature private di uso pubblico;
  - d) servizi commerciali;
  - e) verde pubblico, verde privato;
  - f) parcheggi;
  - g) artigianato di servizio di quartiere
3. Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo ed attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 80 mq.
4. Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.
5. **Gli interventi ammessi nelle zone B1 sono:**
  - a) Sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione.
  - b) Non sono consentite nuove edificazioni.
  - c) Sono ammesse sopraelevazioni nel caso di edifici con altezza, al momento dell'adozione delle presenti norme, inferiore a quella dei due edifici attigui. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti su tutti i fronti ed è attribuito l'indice fondiario 2,00 mc/mq; per gli edifici non completati all'atto dell'adozione delle presenti norme ed aventi altezza inferiore a quella di edifici limitrofi sarà possibile l'allineamento alle altezze esistenti, come sopra detto,

anche in deroga al suddetto indice di fabbricabilità; tale altezza non potrà comunque essere superiore a ml 7,00.

- d) E' consentito il cambio di destinazione d'uso; ai piani terra degli edifici e, nella misura massima del 20% della superficie, ai piani superiori possono essere ammesse oltre alle residenze le seguenti destinazioni: botteghe artigiane a servizio della residenza e compatibili con essa, attrezzature commerciali, uffici pubblici e privati, bar, ristoranti, circoli culturali, sedi di organizzazioni sociali e politiche, attrezzature ricreative di spettacolo, ambulatori e farmacie.
- e) E' concesso l'allineamento a filo di costruzioni esistenti e la costruzione in aderenza nei seguenti casi:
- quando il volume da edificare si trovi su un'area attigua ad altre edificate, presenti un fronte stradale comunque non superiore a m 30 e formi, oggettivamente, con le aree e gli edifici d'intorno, un comparto edilizio omogeneo;
  - quando, per provate necessità, l'abitazione esistente debba essere ampliata con un volume che in ogni caso non superi mc 100 e che comunque non costituisca una nuova totale costruzione.
- f) E' data comunque al Sindaco la facoltà di impartire disposizioni più restrittive delle presenti norme, previo parere della C.E.C.
- g) La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.
- h) In ogni caso l'altezza di un edificio da edificare tra due esistenti e posti a quota diversa rispetto al piano stradale, di diversa altezza, in aderenza per uno o entrambi i lati avrà, in elevazione, misura massima uguale alla media delle altezze dei due edifici esistenti, comunque non superiore a m 7,00.

**Art. 33 – Sottozona B2 – Completamento e trasformazione: zone miste di nuove e vecchie costruzioni. Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. Sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata che rispondono alla definizione di zona B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ovvero appartengono ad aree inserite nei perimetri delle aree urbanizzate ai sensi della 756/67. Sono parti del territorio comunale simili alle precedenti B1, con caratteristiche prevalentemente residenziale e parzialmente edificate, nelle quali è ammessa l'edificazione.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B2**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. residenziale;
  - b. servivi pubblici, amministrativi;
  - c. attrezzature private di uso pubblico;
  - d. servizi commerciali;
  - e. verde pubblico, verde privato;



- f. parcheggi;
  - g. artigianato di servizio di quartiere.
3. Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali, alberghi, banche, stazioni di servizio, autorimesse pubbliche. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, ed attività artigianali di servizio la cui superficie complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.
4. Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.
- 5. Gli interventi ammessi nelle zone B2 sono:**
- a. Tramite intervento diretto sono ammessi:
    - Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D), E1, E2, E3
  - b. Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:
    - Interventi di cui all'art. 10 comma F)
- 6. Prescrizioni Particolari:**
- a. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 80 di superficie coperta di costruzione.
  - b. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale edificato.
  - c. Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto.
  - d. Per i lotti edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante.
  - e. La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.

**7. Parametri urbanistici:**

I parametri massimi urbanistici sono i seguenti:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| I.F. = Indice di fabbricabilità fondiaria | 0,50 mc/mq                |
| Np = Numero dei piani fuori terra         | 2 compreso il piano terra |
| H – altezza massima degli edifici         | 7,50 m                    |
| DC – distanza dai confini                 | 5,00 m                    |
| DF – distanza dai fabbricati              | 10,00 m                   |
| DS – distanza dal ciglio stradale         | 5,00 m (*)                |

- ( \* ) Se trattasi di nuova costruzione vedi art. 8.  
Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

**Art. 34 – Sottozona B3 – Recente edificazione in zone esterne**

1. Sono quelle zone di completamento in aree esterne al nucleo urbano di più recente edificazione, nelle quali l'insediamento attuale è ad uso prevalentemente residenziale. Tali zone sono caratterizzate dalla possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, Sono quasi completamente urbanizzate e parzialmente identificate con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 02.04.68. Il presente P.U.C.G. individua tali aree negli elaborati di azzonamento in scala 1/5000 ed 1/2000.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B3**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. residenziale;
  - b. servizi pubblici, amministrativi;
  - c. attrezzature private di uso pubblico;
  - d. servizi commerciali;
  - e. verde pubblico, verde privato;
  - f. parcheggi;
  - g. artigianato di servizio di quartiere.
3. In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento quali:

sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali, alberghi, banche, stazioni di servizio, autorimesse pubbliche. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, ed attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.
4. Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.
5. **Gli interventi ammessi nelle zone B3 sono:**
  - a. Tramite intervento diretto sono ammessi:
    - Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D), E1, E2, E3
    - Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 20% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.
  - b. Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:
    - Interventi di cui all'art. 10 comma F)

**6. Prescrizioni Particolari:**

- a. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.
- b. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale edificato.
- c. Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto.
- d. Per i lotti edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante.
- e. La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.

**7. Parametri urbanistici:**

I parametri massimi urbanistici per l'intervento edilizio diretto sono i seguenti:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| I.F. = Indice di fabbricabilità fondiaria | 0,80 mc/mq                |
| Np = Numero dei piani fuori terra         | 2 compreso il piano terra |
| H – altezza massima degli edifici         | 7,50 m                    |
| DC – distanza dai confini                 | 5,00 m                    |
| DF – distanza dai fabbricati              | 10,00 m                   |
| DS – distanza dal ciglio stradale         | 5,00 m (*)                |

- ( \* ) Se trattasi di nuova costruzione vedi art. 8.  
Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

**Art. 35 – Sottozona B4 – Completamento delle zone recenti**

1. Sono quelle zone di completamento in aree esterne al nucleo urbano di più recente edificazione composte da nuclei e/o edifici isolati sorti in conformità alla pianificazione vigente per le zone agricole e nelle quali l'insediamento attuale è ad uso prevalentemente residenziale. Tali zone sono caratterizzate dalla possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano. Il presente P.U.C.G. individua tali aree negli elaborati di azzonamento in scala 1/5000 ed 1/2000.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B4**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. residenziale;
  - b. servivi pubblici, amministrativi;
  - c. attrezzature private di uso pubblico;
  - d. servizi commerciali;
  - e. verde pubblico, verde privato;
  - f. parcheggi;
  - g. artigianato di servizio di quartiere.

3. In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento quali:

sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali, alberghi, banche, stazioni di servizio, autorimesse pubbliche. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, ed attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.

4. Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

**5. Gli interventi ammessi nelle zone B4 sono:**

a. Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D), E1, E2, E3
- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 20% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

b. Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 10 comma F)

**6. Prescrizioni Particolari:**

- a. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.
- b. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale edificato.
- c. Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto.
- d. Per i lotti edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante.
- e. La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.

**7. Parametri urbanistici:**

i parametri massimi urbanistici per l'intervento edilizio diretto sono i seguenti:



|   |                           |
|---|---------------------------|
| I.F. = Indice di fabbricabilità fondiaria | 0,40 mc/mq                |
| Np = Numero dei piani fuori terra         | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici         | 7,50 m                    |
| DC = distanza dai confini                 | 5,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati              | 10,00 m                   |
| DS = distanza dal ciglio stradale         | 5,00 m (*)                |

- ( \* ) Se trattasi di nuova costruzione vedi art. 8.  
Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

**Art. 36 – Sottozona B5 – Completamento di aree destinata ad edilizia economica e popolare.**

1. Sono quelle zone di completamento quasi completamente urbanizzate parzialmente edificate da interventi di edilizia pubblica con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 02.04.68 nelle quali l'insediamento attuale è ad uso prevalentemente residenziale. Il presente P.U.C.G. individua tali aree negli elaborati di azionamento in scala 1/5000 ed 1/2000.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B5**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a) residenziale;
  - b) servivi pubblici, amministrativi;
  - c) attrezzature private di uso pubblico;
  - d) servizi commerciali;
  - e) verde pubblico, verde privato;
  - f) parcheggi;
  - g) artigianato di servizio di quartiere.
3. In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento quali:  
sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali, alberghi, banche, stazioni di servizio, autorimesse pubbliche. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, ed attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 100 mq.
4. Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.
5. **Gli interventi ammessi nelle zone B5 sono:**
  - a. Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D)

b. Nel quadro della pianificazione attuativa tramite un adeguamento dello strumento urbanistico attuativo vigente sono ammessi tutti gli interventi residuali rispetto al punto 5a:

#### **6. Prescrizioni Particolari:**

- a. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.
- b. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale edificato.
- c. Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto.
- d. Per i lotti edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante.
- e. La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.

#### **7. Parametri urbanistici:**

I parametri massimi urbanistici sono i seguenti:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| I.T. = Indice di fabbricabilità territoriale | 1,20 mc/mq               |
| I.F. = Indice di fabbricabilità fondiaria    | 2,00 mc/mq               |
| Np = Numero dei piani fuori terra            | 3 escluso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici            | 12,00 m                  |
| DC = distanza dai confini                    | 6,00 m                   |
| DF = distanza dai fabbricati                 | 10,00 m                  |
| DS = distanza dal ciglio stradale            | 5,00 m (*)               |

- (\*) Se trattasi di nuova costruzione vedi art. 8.  
Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

#### **Art. 37 – Sottozona B6 – Lottizzazione comunale in via di ultimazione.**

1. E' una zona completamente urbanizzata e quasi completamente edificata con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 02.04.68 nelle quali l'insediamento attuale è ad uso prevalentemente residenziale. Il presente P.U.C.G. individua tali aree negli elaborati di azionamento in scala 1/5000 ed 1/2000.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B6**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a) residenziale;
  - b) servivi pubblici, amministrativi;
  - c) attrezzature private di uso pubblico;

- d) servizi commerciali;
- e) verde pubblico, verde privato;
- f) parcheggi;
- g) artigianato di servizio di quartiere.

3. In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento quali:  
sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali, alberghi, banche, stazioni di servizio, autorimesse pubbliche. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, ed attività artigianali di servizio la cui superficie complessiva per unità produttiva non superi i 100 mq.

4. Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

**5. Gli interventi ammessi nelle zone B6 sono:**

a. Tramite intervento diretto nei lotti ancora liberi e nel rispetto delle previsioni dello strumento attuativo vigente sono ammessi :

- Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D)
- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 20% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

b. Nel quadro della pianificazione attuativa tramite un adeguamento dello strumento urbanistico attuativo vigente sono ammessi tutti gli interventi residuali rispetto al punto 5a:

**6. Prescrizioni Particolari:**

- a. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.
- b. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale edificato.
- c. Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto.

- d. Per i lotti edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante.
- e. La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.

#### **7. Parametri urbanistici:**

I parametri massimi urbanistici sono i seguenti:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| I.F. = Indice di fabbricabilità fondiaria | 3,00 mc/mq                |
| Np = Numero dei piani fuori terra         | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici         | 7,50 m                    |
| Lotto minimo                              | 300 mq                    |
| DC = distanza dai confini                 | 5,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati              | 7,50 m                    |
| DS = distanza dal ciglio stradale         | 5,00 m (*)                |

- ( \* ) Se trattasi di nuova costruzione vedi art. 8.  
Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

#### **Art. 38 – Sottozona B7 – Recente edificazione condizionata in zone esterne.**

1. Trattasi di aree già ricadenti in zona B3 del P.R.G. vigente, site in un tessuto urbanistico quasi completamente edificato e con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 02.04.68 nelle quali l'insediamento attuale è ad uso prevalentemente residenziale. Il presente P.U.C.G. individua tali aree negli elaborati di azzonamento in scala 1/5000 ed 1/2000.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B7**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. residenziale;
  - b. servivi pubblici, amministrativi;
  - c. attrezzature private di uso pubblico;
  - d. servizi commerciali;
  - e. verde pubblico, verde privato;
  - f. parcheggi;
  - g. artigianato di servizio di quartiere.
3. In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento quali:
  - sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali, alberghi, banche, stazioni di servizio, autorimesse pubbliche. Sono consentiti negozi di



qualsiasi tipo, ed attività artigianali di servizio la cui Sul complessiva per unità produttiva non superi i 100 mq.

**4. Sono escluse:** industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

**5. Gli interventi ammessi nelle zone B7 sono:**

a. Tramite intervento diretto sono ammessi :

- Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D), E1), E2), E3)
- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 20% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

**6. Prescrizioni Particolari:**

a. In tali aree, data la loro particolare ubicazione sarà possibile costruire a condizione che venga rispettata rigidamente la normativa legislativa vigente ed in ogni caso vengano effettuate:

- un numero opportuno e congruo di prove penetrometriche e sondaggi stratigrafici, questi ultimi con estrazione di campioni indisturbati e spinti ad una profondità di almeno 15 m dal piano campagna;
- prove di laboratorio sui campioni estratti al fine di ricostruire la parametrizzazione geotecnica degli stessi;
- verifiche di stabilità ottenute mediante metodi numerici, lungo sezioni significative ed in condizioni ante e post-operam;
- giudizio di merito sulle risultanze emerse dalle precedenti indagini da emettere a cura dell'U.T.C. previo parere di un tecnico abilitato.

b. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.

c. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale edificato.

d. Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto.

e. Per i lotti edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante.

- f. La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.

**7. Parametri urbanistici:**

i parametri massimi urbanistici per l'intervento edilizio diretto sono i seguenti:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| I.F. = Indice di fabbricabilità fondiaria | 1,00 mc/mq                |
| Np = Numero dei piani fuori terra         | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici         | 7,50 m                    |
| DC = distanza dai confini                 | 5,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati              | 10,00 m                   |
| DS = distanza dal ciglio stradale         | 5,00 m (*)                |

- ( \* ) Se trattasi di nuova costruzione vedi art. 8.  
Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

## **CAPO IV - ZONE C - ZONE PREVALENTEMENTE INEDIFICATE E NON URBANIZZATE DESTINATE ALLE FUTURE ESPANSIONI RESIDENZIALI.**

### **Art. 39 - Zone di espansione - norme generali.**

1. Tale zona riguarda aree prevalentemente inedificate, o scarsamente edificate, destinate a nuovi insediamenti, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque inadeguate a consentire nuova edificazione, pertanto l'utilizzo delle zone residenziali di espansione è subordinato all'approvazione di un PUOC. Le zone C (art. 2 D.M.2.4.68 n. 1444) si divide in quattro sottozone ed è disciplinata dal presente CAPO IV con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azzonamento scala (1/5000, 1/2000 ed 1/1000).
2. In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:
  - C1** - sottozone di espansione in corso di edificazione
  - C2** – sottozone di espansione in corso di edificazione
  - C3** – sottozone di nuova espansione in aree limitrofe a zone edificate
  - C4** – sottozone di nuova espansione
3. Le destinazioni previste nelle planimetrie zonizzative del P.U.C.G., all'interno dei comprensori sono prescrittive per quanto riguarda il dimensionamento mentre per quanto riguarda la localizzazione dei servizi pubblici, va definita in sede di formazione del P.U.O.C.
4. Oltre alla destinazione residenziale, possono essere ammesse, nella misura indicata nelle diverse sottozone, le seguenti destinazioni non residenziali:
  - cantine, magazzini, rimesse e garage, anche per macchine agricole, depositi;
  - botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa nel rispetto del codice civile e del regolamento di igiene pubblica;
  - uffici pubblici e privati;
  - ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
  - negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq, ambulatori, farmacie, ecc.;
5. Gli indici urbanistici, il volume edificabile, le Superfici per Servizi, le tipologie edilizie, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici, nonché le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, sono indicati per i singoli comparti.

6. Le zone destinate ad edilizia economica e popolare sono indicate dalle disposizioni programmatiche del PUCG, a norma della LR 38/99 all'articolo 30, comma 1, lettera b), fra le sottozone C.

**Art. 40 – Zone C1 del P.R.G. vigente in corso di edificazione. Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. esteso ad una superficie minima di mq. 5.000 o all'intera area omogenea se di superficie inferiore.
2. I P.U.O.C. dovranno rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| I.T. – Indice di fabbricabilità territoriale | 0,90 mc/mq                |
| Lotto minimo                                 | 600 mq                    |
| Np = Numero dei piani fuori terra            | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici            | 7,50 m                    |
| DC = distanza dai confini                    | 5,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati                 | 10,00 m                   |
| DS = distanza dal ciglio stradale            |                           |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m                    |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m                    |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m                   |

3. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali nella misura massima del 20% della cubatura realizzabile.
4. I parcheggi privati devono essere dimensionati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc.
5. Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M 1444/68 per tali destinazioni.

**Art. 41 – Zone C2 del P.R.G. vigente in corso di edificazione. Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. esteso ad una superficie minima di mq. 5.000 o all'intera area omogenea se di superficie inferiore.
2. I P.U.O.C. dovranno rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |            |
|--|------------|
| I.T. – Indice di fabbricabilità territoriale | 0,50 mc/mq |
| Lotto minimo                                 | 1000 mq    |



|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Np = Numero dei piani fuori terra   | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici   | 7,00 m                    |
| DC = distanza dai confini           | 5,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati        | 10,00 m                   |
| DS = distanza dal ciglio stradale   |                           |
| per strade di larghezza < di m 7,00 | 5,00 m                    |
| per strade di larghezza da m 7 a 15 | 7,50 m                    |
| per strade di larghezza > di 15 m   | 10,00 m                   |

3. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali nella misura massima del 20% della cubatura realizzabile.
4. I parcheggi privati devono essere dimensionati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc.
5. Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M 1444/68 per tali destinazioni.

**Art. 42 – Zone C3–Nuova espansione in aree limitrofe a zone già edificate.**  
**Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. esteso ad una superficie minima di mq. 5.000 o all'intera area omogenea se di superficie inferiore.
2. I P.U.O.C. dovranno rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| I.T. – Indice di fabbricabilità territoriale | 0,45 mc/mq                |
| Lotto minimo                                 | 1000 mq                   |
| Np = Numero dei piani fuori terra            | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici            | 7,00 m                    |
| DC = distanza dai confini                    | 5,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati                 | 10,00 m                   |
| DS = distanza dal ciglio stradale            |                           |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m                    |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m                    |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m                   |

3. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali nella misura massima del 20% della cubatura realizzabile.
4. I parcheggi privati devono essere dimensionati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc.
5. Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M 1444/68 per tali destinazioni.

**Art. 43 – Zone C4–Nuova espansione. Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. esteso ad una superficie minima di mq. 5.000 o all'intera area omogenea se di superficie inferiore.
2. I P.U.O.C. dovranno rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| I.T. – Indice di fabbricabilità territoriale | 0,40 mc/mq                |
| Lotto minimo                                 | 1000 mq                   |
| Np = Numero dei piani fuori terra            | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici            | 7,00 m                    |
| DC = distanza dai confini                    | 5,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati                 | 10,00 m                   |
| DS = distanza dal ciglio stradale            |                           |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m                    |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m                    |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m                   |

3. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali nella misura massima del 20% della cubatura realizzabile.
4. I parcheggi privati devono essere dimensionati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc.
5. Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M 1444/68 per tali destinazioni.

## **CAPO V – ZONE D: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI, DI COMPLETAMENTO, DI RECUPERO E DI NUOVO IMPIANTO.**

### **Art. 44 - Zone produttive esistenti, di nuovo impianto, di completamento e di recupero. Norme generali.**

1. Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a future aree produttive secondarie, terziarie, direzionali, tecnologiche, relative ai trasporti, al commercio, alle attività recettive, espositive ecc. Le zone D si dividono in sottozone e sono disciplinate dal presente CAPO V con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/5000 ed 1/2000). In tutte le zone D, oltre alle attività artigianali e commerciali, è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse, di uffici e spazi espositivi, nonché di residenze nella misura non superiore al 30% della superficie lorda (SL) e comunque non superiore a 180 mq, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella ammessa in ogni singolo lotto per le destinazioni artigianali e commerciali.
2. In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:
  - (D1) zone artigianali previste nel PRG vigente o ad esse assimilabili;
  - (D2) zone artigianali previste nel PRG vigente o ad esse assimilabili;
  - (D3) zone artigianali e commerciali di completamento alla zone D1 e D2 esistenti;
  - (D4) zone artigianali e commerciali di nuovo impianto;
  - (D5) zone artigianali e commerciali di nuovo impianto con attività limitata;
  - (D6) zone artigianali, commerciali e servizi per l'agricoltura;
  - (D7) zone artigianali per stoccaggio, lavorazione e riutilizzo di terre e rocce di scavo.
3. Gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati per le singole zone e sottozone.

### **Art. 45 - Sottozone D1 per aree artigianali previste nel PRG vigente o ad esse assimilabili**

1. Sono le zone che comprendono le parti di territorio comunale nelle quali sono presenti complessi produttivi che il P.R.G. vigente identifica come zone D1.

2. In tali zone l'edificazione è ammessa nel rispetto dei parametri ed indici del rispettivo Piano Attuativo vigente.
3. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D1**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. industriale
  - b. artigianale
  - c. trasformazione industriale dei prodotti agricoli
  - d. residenza e servizi connessi alla produzione
  - e. esposizione e vendita connesse alla produzione
  - f. attività commerciali
  - g. parcheggi;
  - h. verde pubblico e verde privato
  - i. sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri di servizio), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima di mq. 100 su più piani, locali di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività.

#### 4. **Gli interventi ammessi nelle zone D1 sono:**

Tramite intervento diretto sono ammessi :

Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D), E1), E2), E3

Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto degli indici di seguito descritti considerando la volumetria degli edifici esistenti legittimamente realizzati.

#### 5. **Parametri urbanistici:**

I parametri massimi urbanistici per l'intervento edilizio diretto sono i seguenti:

|  |   |
|--|---|
| I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale | 1,00 mc/mq  |
| Np = Numero dei piani fuori terra            | 2 compreso il piano terra                           |
| H – altezza massima degli edifici            | 7,50 m  |
|  | Salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi. |
| Lotto minimo                                 | secondo la superficie catastale di proprietà        |
| DC – distanza dai confini                    | 5,00 m  |
| DF – distanza dai fabbricati                 | 10,00 m   |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*)       |   |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m  |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m  |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m   |
| Superficie coperta                           | 40 % della superficie fondiaria (SF)                |
| Parcheggi                                    | 0,20 mq/mc  |



**Art. 46 - Sottozone D2 per aree artigianali previste nel PRG vigente o ad esse assimilabili.**

1. Comprendono tutte le aree destinate dal PRG vigente a zone D2 o ad esse assimilabili.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D2**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. industriale
  - b. artigianale
  - c. trasformazione industriale dei prodotti agricoli
  - d. residenza e servizi connessi alla produzione
  - e. esposizione e vendita connesse alla produzione
  - f. attività commerciali
  - g. parcheggi;
  - h. verde pubblico e verde privato
  - i. sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri di servizio), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima di mq. 100 su più piani, locali di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività.

Non sono ammessi insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere.

**3. Gli interventi ammessi nelle zone D2 sono:**

L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. di iniziativa privata o pubblica è dovrà rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |   |
|--|---|
| I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale | 0,70 mc/mq  |
| H – altezza massima degli edifici            | 7,50 m  |
|  | Salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi. |
| Lotto minimo                                 | 1.500 mq  |
| DC – distanza dai confini                    | 5,00 m  |
| DF – distanza dai fabbricati                 | 10,00 m   |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*)       |   |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m  |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m  |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m   |
| Superficie coperta                           | 40 % della superficie fondiaria (SF)                |
| Parcheggi                                    | 0,20 mq/mc  |

#### 4. **Prescrizioni Particolari.**

- a. Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.
- b. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite dalla ASL in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.
- c. Le aree da cedere al Comune da destinare alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi devono rispettare gli standard previsti dal D.M. 2/4/1968 N. 1444 e dagli artt. 17 e 18 della Legge n. 765 del 6/8/1967 e s.m.i.
- d. Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale devono restare vincolate a verde per una profondità di 10 m per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada stessa, esclusi gli idonei accessi per autoveicoli; in dette fasce possono tuttavia trovar posto idonee aree da destinare al parcheggio, ferma restando, comunque una fascia di rispetto, anche in questi tratti, di profondità di 5 m.
- e. L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto.
- f. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 80 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale e l'inquinamento acustico. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di tre nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze

#### **Art. 47 - Sottozone D3 per aree artigianali e commerciali di completamento alle zone D1 e D2 esistenti.**

1. Sono quelle zone destinate dal Piano ad attività produttive artigianali e commerciali a completamento di quelle esistenti e già previste nel P.R.G. vigente.
2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D3**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. industriale
  - b. artigianale
  - c. trasformazione industriale dei prodotti agricoli

- d. residenza e servizi connessi alla produzione
- e. esposizione e vendita connesse alla produzione
- f. attività commerciali
- g. attrezzature private di uso pubblico
- h. parcheggi;
- i. verde pubblico e verde privato
- j. sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri di servizio), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima di mq. 100 su più piani, locali di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività.

Non sono ammessi insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere.

**3. Gli interventi ammessi nelle zone D3 sono:**

L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. di iniziativa privata o pubblica e dovrà rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |   |
|--|---|
| I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale | 1,00 mc/mq  |
| H – altezza massima degli edifici            | 7,50 m  |
|  | Salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi. |
| Lotto minimo                                 | 1.500 mq  |
| DC – distanza dai confini                    | 5,00 m  |
| DF – distanza dai fabbricati                 | 10,00 m   |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*)       |   |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m  |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m  |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m   |
| Superficie coperta                           | 40 % della superficie fondiaria (SF)                |
| Parcheggi                                    | 0,30 mq/mc  |

**4. Prescrizioni Particolari.**

- a. Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.
- b. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite dalla ASL in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.

- c. Le aree da cedere al Comune da destinare alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi devono rispettare gli standard previsti dal D.M. 2/4/1968 N. 1444 e dagli artt. 17 e 18 della Legge n. 765 del 6/8/1967 e s.m.i.
- d. Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale devono restare vincolate a verde per una profondità di 10 m per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada stessa, esclusi gli idonei accessi per autoveicoli; in dette fasce possono tuttavia trovar posto idonee aree da destinare al parcheggio, ferma restando, comunque una fascia di rispetto, anche in questi tratti, di profondità di 5 m.
- e. L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto.
- f. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 80 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale e l'inquinamento acustico. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di tre nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.
- g. in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

**Art. 48 - Sottozone D4 per attività artigianali e commerciali di nuovo impianto.**

- a. Sono quelle zone destinate dal Piano ad attività produttive artigianali e commerciali di nuovo impianto in aree completamente prive di opere di urbanizzazione.
- b. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D4**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. industriale
  - b. artigianale
  - c. trasformazione industriale dei prodotti agricoli
  - d. residenza e servizi connessi alla produzione
  - e. esposizione e vendita connesse alla produzione
  - f. attività commerciali
  - g. attrezzature private di uso pubblico
  - h. parcheggi;
  - i. verde pubblico e verde privato
  - j. sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri di servizio), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una



superficie massima di mq. 100 su più piani, locali di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività.

Non sono ammessi insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere.

**c. Gli interventi ammessi nelle zone D4 sono:**

L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. di iniziativa privata o pubblica e dovrà rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |   |
|--|---|
| I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale | 0,70 mc/mq  |
| H – altezza massima degli edifici            | 7,50 m  |
|  | Salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi. |
| Lotto minimo                                 | 1.500 mq  |
| DC – distanza dai confini                    | 5,00 m  |
| DF – distanza dai fabbricati                 | 10,00 m   |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*)       |   |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m  |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m  |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m   |
| Superficie coperta                           | 40 % della superficie fondiaria (SF)                |
| Parcheggi                                    | 0,30 mq/mc  |

**d. Prescrizioni Particolari.**

- Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.
- Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite dalla ASL in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.
- Le aree da cedere al Comune da destinare alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi devono rispettare gli standard previsti dal D.M. 2/4/1968 N. 1444 e dagli artt. 17 e 18 della Legge n. 765 del 6/8/1967 e s.m.i.
- Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale devono restare vincolate a verde per una profondità di 10 m per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada stessa, esclusi gli idonei accessi per autoveicoli; in dette fasce possono tuttavia trovar posto idonee aree da destinare al parcheggio, ferma restando, comunque una fascia di rispetto, anche in questi tratti, di profondità di 5 m.
- Il distacco tra gli edifici dovrà essere pari all'altezza dell'edificio più alto e con un

minimo di m 10,00.

- f. L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto.
- g. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 80 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale e l'inquinamento acustico. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di tre nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.
- h. in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

**Art. 49 - Sottozone D5 per attività artigianali e commerciali di nuovo impianto con "attività limitata".**

- 1. Sono quelle zone destinate dal Piano ad attività produttive artigianali e commerciali di nuovo impianto in aree completamente prive di opere di urbanizzazione e con attività limitate per limitare l'impatto visivo.
- 2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D5**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. industriale
  - b. artigianale
  - c. trasformazione industriale dei prodotti agricoli
  - d. residenza e servizi connessi alla produzione
  - e. esposizione e vendita connesse alla produzione
  - f. attività commerciali
  - g. attrezzature private di uso pubblico
  - h. parcheggi;
  - i. verde pubblico e verde privato
  - j. sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri di servizio), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima di mq. 100 su più piani, locali di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività.
  - k. Non sono ammessi insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere.
- 3. **Gli interventi ammessi nelle zone D5 sono:**

L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. di iniziativa privata o pubblica e dovrà rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |   |
|--|---|
| I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale | 0,50 mc/mq  |
| H – altezza massima degli edifici            | 4,50 m  |
|  | Salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi. |
| DC – distanza dai confini                    | 5,00 m  |
| DF – distanza dai fabbricati                 | 10,00 m   |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*)       |   |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m  |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m  |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m   |
| Superficie coperta                           | 40 % della superficie fondiaria (SF)                |
| Parcheggi                                    | 0,30 mq/mc  |

#### **4. Prescrizioni Particolari.**

- a. Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.
- b. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite dalla ASL in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.
- c. Le aree da cedere al Comune da destinare alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi devono rispettare gli standard previsti dal D.M. 2/4/1968 N. 1444 e dagli artt. 17 e 18 della Legge n. 765 del 6/8/1967 e s.m.i.
- d. Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale devono restare vincolate a verde per una profondità di 10 m per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada stessa, esclusi gli idonei accessi per autoveicoli; in dette fasce possono tuttavia trovar posto idonee aree da destinare al parcheggio, ferma restando, comunque una fascia di rispetto, anche in questi tratti, di profondità di 5 m.
- e. Il distacco tra gli edifici dovrà essere pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m 10,00.
- f. L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto.

- g. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di Sc., dando la priorità ai confini esterni del lotto, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale e l'inquinamento acustico. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di tre nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.
- h. in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

**Art. 50 - Sottozone D6 per attività artigianali, commerciali e servizi per l'agricoltura.**

- 1. Sono quelle zone destinate dal Piano ad attività produttive artigianali e commerciali e di servizi per l'agricoltura localizzate in aree contigue alle zone agricole.
- 2. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D6**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - a. attività artigianali e commerciali complementari all'agricoltura
  - b. trasformazione dei prodotti agricoli
  - c. residenza e servizi connessi alla produzione
  - d. esposizione e vendita connesse alla produzione
  - e. parcheggi;
  - f. verde pubblico e verde privato
  - g. sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri di servizio), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima di mq. 75.
  - h. Non sono ammessi insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere.

**3. Gli interventi ammessi nelle zone D6 sono:**

L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. di iniziativa privata o pubblica e dovrà rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |   |
|--|---|
| I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale | 0,80 mc/mq  |
| H – altezza massima degli edifici            | 7,50 m  |
|  | Salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi. |
| DC – distanza dai confini                    | 5,00 m  |



|  |   |
|--|---|
| DF – distanza dai fabbricati           | 10,00 m                                 |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*) |   |
| per strade di larghezza < di m 7,00    | 5,00 m                                  |
| per strade di larghezza da m 7 a 15    | 7,50 m                                  |
| per strade di larghezza > di 15 m      | 10,00 m                                 |
| Superficie coperta                     | 40 % della superficie<br>fondiaria (SF) |
| Parcheggi                              | 0,30 mq/mc                              |

#### **4. Prescrizioni Particolari.**

- a. Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.
- b. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite dalla ASL in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.
- c. Le aree da cedere al Comune da destinare alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi devono rispettare gli standard previsti dal D.M. 2/4/1968 N. 1444 e dagli artt. 17 e 18 della Legge n. 765 del 6/8/1967 e s.m.i.
- d. Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale devono restare vincolate a verde per una profondità di 10 m per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada stessa, esclusi gli idonei accessi per autoveicoli; in dette fasce possono tuttavia trovar posto idonee aree da destinare al parcheggio, ferma restando, comunque una fascia di rispetto, anche in questi tratti, di profondità di 5 m.
- e. Il distacco tra gli edifici dovrà essere pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m 10,00.
- f. L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto.

#### **Art. 51 - Sottozona D7 per attività artigianali con stoccaggio, lavorazione e riutilizzo di terre e rocce di scavo.**

1. La sottozona D7 prevede la costruzione di edifici finalizzati al ricovero delle attrezzature e macchinari necessari per l'attività e l'attuazione è prevista tramite intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

|   |   |
|---|---|
| I.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria | 0,50 mc/mq  |
| H – altezza massima degli edifici         | 7,50 m  |
|   | Salvo costruzioni particolari<br>tipo silos, serbatoi |

|  |   |
|--|---|
| DC – distanza dai confini              | 5,00 m                                  |
| DF – distanza dai fabbricati           | 10,00 m                                 |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*) |   |
| per strade di larghezza < di m 7,00    | 5,00 m                                  |
| per strade di larghezza da m 7 a 15    | 7,50 m                                  |
| per strade di larghezza > di 15 m      | 10,00 m                                 |
| Superficie coperta                     | 40 % della superficie<br>fondiaria (SF) |
| Parcheggi                              | 0,30 mq/mc                              |

## **2. Prescrizioni Particolari.**

- a. La sistemazione della superficie da adibire a deposito dei terreni e rocce di scavo, dovrà avvenire mediante progetto integrato da indagine di fattibilità geologica e idrogeologica completa di specifiche prescrizioni nel rispetto della legge vigente in materia di terre o rocce da scavo.
- b. Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.
- c. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite dalla ASL in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.
- d. Le aree da cedere al Comune da destinare alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi devono rispettare gli standard previsti dal D.M. 2/4/1968 N. 1444 e dagli artt. 17 e 18 della Legge n. 765 del 6/8/1967 e s.m.i.
- e. Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale devono restare vincolate a verde per una profondità di 10 m per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada stessa, esclusi gli idonei accessi per autoveicoli; in dette fasce possono tuttavia trovar posto idonee aree da destinare al parcheggio, ferma restando, comunque una fascia di rispetto, anche in questi tratti, di profondità di 5 m.
- f. Il distacco tra gli edifici dovrà essere pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m 10,00.
- g. L'altezza sopra indicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un cinquantesimo dell'area totale del lotto.

## **CAPO VI – ZONE E: A DESTINAZIONE AGRICOLA, DI PARTICOLARE TUTELA, A BOSCO E VINCOLATE.**

### **Art. 52 - Zone agricole (E) - Norme generali.**

Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, all'attività silvo-pastorale, a diversa vocazione e suscettività produttiva per indirizzarne il migliore utilizzo. Tali attività sono intese non solamente come funzione produttiva alimentare, ma anche come funzione di servizio e protezione del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico. Le zone E si dividono in sottozone e sono disciplinate dal presente CAPO VI con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona, ai sensi del Titolo IV della L.R. n 38 del 1999, ed in caso di modifiche od integrazioni di quest'ultimo si prevede l'adeguamento automatico delle presenti norme da parte dell'Ufficio Tecnico direttamente o tramite apposito incarico. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azzonamento scala (1/5000). Le zone sono edificabili per intervento edilizio diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive, che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.

Le norme del presente capo si applicano qualora più restrittive rispetto a quanto stabilito dal titolo IV della L.R. n. 38/99 e succ. mod. e integrazioni, delle NTA del PTP n. 4 "Valle del Tevere" e dalle NTA del PTPR.

In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:

- E1 - zone agricole di "trasformabilità limitata"
- E2 - zone agricole di "non trasformabilità"
- E\_c.r. - centri rurali

Le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi, gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati per le singole zone e sottozone. Tuttavia nelle zone agricole E1, E2 ed E\_c.r. è consentito un aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 20% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente Piano ed avente esclusivamente destinazione residenziale. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici. Il tutto nel rispetto delle prescrizioni di zona (distanza dai confini, dalle strade ecc). E' fatta salva la possibilità di deroga per l'altezza massima.

**Prescrizioni Particolari:**

I permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della legge 15.09.64 n. 756 rispettivamente, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di concessione di cui sopra.

Tali permessi di costruire possono essere altresì ottenuti da quegli imprenditori agricoli professionali (I.A.P.) o dagli appartenenti al loro nucleo familiare che abbiano i requisiti richiesti dal Decreto Legislativo n. 99 del 2004.

**Le destinazioni d'uso ammesse sono:**

a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali ad uso familiare quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc.; sono inoltre consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero ed allevamento di animali delle seguenti categorie:

- bovini e bufalini;
- suini;
- pollame ed altri volatili;
- ovini, caprini ed equini;
- conigli;
- apicoltura;
- incubazione artificiale di uova;
- ogni altra specie animale compatibile con l'ambiente.

b) costruzioni adibite alla conservazione, manipolazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente i prodotti stessi, ovvero svolte in sociale nei limiti consentiti dal Decreto Legislativo n. 228 del 2001;

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, il progetto dovrà prevedere la messa a dimora di adeguate cortine alberate di piante autoctone al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio circostante.

**a) Tutela della vegetazione**

Nelle parti o zone boscate ricomprese all'interno della zona si applica la disciplina dell'art. 7 delle NTA del P.T.P. n. 4 "Valle del Tevere", della L.R. n. 24/1998 nonché delle NTA del PTPR adottato.

Nelle aree vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentato il parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 10.05.1920, n. 1126.



E' vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetale degli alberi. Il Comune, solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità ed incolumità o di interesse generale può autorizzare l'abbattimento, purché venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative. A tal fine il Comune si doterà di norme regolamentari.

**b) Salvaguardia dell'assetto del suolo.**

- Le attività di scavi e rinterri ed ogni altra che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo sono soggette ad autorizzazione in base alla normativa vigente.

**Art. 53 - Zone agricole (E1). Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti del territorio comunale che dal P.T.P. n. 4 "Valle del Tevere" sono classificate aree di "trasformabilità limitata" nell'ambito del quale sono individuate le zone di valore paesistico o boscate e con il minimo grado di tutela paesistica ai sensi della DGR 601/2006. Le prescrizioni di sottozona, tutelano le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi.

**2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E1, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:**

- a) agricola
- b) ricettività agrituristica,
- c) commercializzazione di prodotti agricoli
- d) trasformazione dei prodotti agricoli
- e) residenziale; (connesse alla attività agricola secondo le norme di sottozona).
- f) parcheggi;

**3. Gli interventi ammessi nelle zone E1 sono:**

a. Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D), ed E);
- interventi di cui all'art. 46 comma 4) – ampliamento una tantum;
- Interventi per favorire ed incrementare l'attività agrituristica (L.R. 10.11.97, n.36);
- costruzione di serre per la produzione di culture ortofrutticole e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante (LR Lazio. 12.08.96, n.34 e LR Lazio 22.12.99 n.39);
- realizzazione di aviosuperfici e campi di volo (LR Lazio 10.11.97, n.41).

**4. Prescrizioni particolari:**

- a. All'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta il permesso di costruire.
- b. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di adozione del presente Piano estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi di quanto previsto per le differenti categorie relative alle Unità Aziendali Minime. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.
- c. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.
- d. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.
- e. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 10,00 m. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.
- f. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrano condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di spese autoctone.
- g. In sede di autorizzazione potranno essere imposte particolari sistemazioni, specie per quanto riguarda la schermatura dei manufatti e dei terrazzamenti e rilievi e in genere l'ambientazione delle opere.
- h. Gli annessi agricoli possono essere realizzati in accordo a quanto previsto dal Piano di utilizzazione aziendale, ai sensi dell'Art. 57 della LR n°38/99. Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo
- i. E' vietata l'apertura di strade o sentieri, che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite contestualmente delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime.
- j. Non costituisce variante al P.U.C.G. l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico e impianti di fitodepurazione o subirrigazione.
- k. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui al successivo comma

6, e può essere derogato soltanto quando ci siano più fondi asserviti che consentano, nel complesso, di raggiungere la dimensione fisica ed economica corrispondente alla unità aziendale minima.

### **5. Parametri urbanistici.**

I parametri sono definiti utilizzando l'indagine agropedologica fornita dal tecnico incaricato e già approvata dalla Regione Lazio nell'ambito del parere rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, per l'individuazione della "Unità Aziendale Minima", in osservanza di quanto sancito dal comma 3 art. 52 della L.R. 38/99 e funzionali alla determinazione del lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola, salvo quanto specificatamente stabilito ai seguenti commi 6 e 7 i parametri generici sono:

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Distanza dai confini esterni:      | Dc = 20,00 m         |
| Distanza dalla strada:             | Ds = 20,00 m         |
| Indice di edificabilità fondiaria: | If max = 0,025 mc/mq |
| Altezza massima:                   | H max = 7,00 m       |

### **6. "Unità Aziendale Minima" Definizioni.**

Nella suddivisione del territorio agricolo comunale è possibile individuare, quali aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata, aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, quattro distinte tipologie di aree:

- area a prevalente ordinamento cerealicolo, foraggero e altre coltivazioni industriali;
- area a prevalente copertura di piante legnose agrarie (olivicolo, viticolo, frutticolo o misto fra loro);
- area marginale a debole utilizzazione produttiva;
- area a prevalente utilizzazione agraria consociativa.

Per determinare l'unità aziendale ottimale, è necessario tener conto del giusto grado di meccanizzazione delle aziende, della dotazione delle necessarie infrastrutture, nonché delle unità foraggere scaturibili dalla superficie aziendale, necessarie al mantenimento del carico di bestiame.

Applicando i valori medi di impiego di manodopera per attività agricole nella Provincia di Rieti determinate dalla Regione Lazio LR. 36/97, e tenendo conto della redditività scaturibile da un'azienda tipo, in relazione alle ripartizioni collegate alla deliberazione della Reg. Lazio n° 3992/98, **l'unità aziendale ottimale** può essere così desunta:

a. per le aziende che evidenziano **un'attività agricola prevalente a carattere zootecnico** estensivo sia di allevamenti ovini sia di bovini da latte, l'unità aziendale

ottimale, con almeno 14 UBA (Unità Bestiame Adulto), dovrà avere una superficie di circa **10 ha**;

b. Per le aziende ad indirizzo colturale prevalente cerealicolo, foraggero e coltivazioni industriali, l'unità aziendale ottimale, sarà pari ad almeno **20 ha**;

c. Per le aziende ad indirizzo colturale prevalente **oleo-viticolo, sia in coltura specializzata che consociata**, l'unità aziendale ottimale, sarà pari ad almeno **5 ha**.

#### 7. "Unità Aziendale Minima" - Parametri.

La pianificazione del territorio agricolo in oggetto prevede la definizione dei seguenti lotti minimi di intervento residenziale:

1) aree a prevalente ordinamento di tipo foraggero e zootecnico:

**lotto minimo = 5 ha**

indice massimo di edificabilità a scopo residenziale = 0,025 mc/mq

2) aree a prevalente ordinamento cerealicolo, bieticolo, oleaginoso ed altre coltivazioni industriali:

**lotto minimo = 10 ha**

indice massimo di edificabilità a scopo residenziale = 0,025 mc/mq

3) aree a prevalente copertura e piante legnose agrarie e aree marginali a debole utilizzazione produttiva:

**lotto minimo = 3 ha**

indice massimo di edificabilità a scopo residenziale = 0,025 mc/mq

#### **Art. 54 - Sottozone agricole (E2). Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti del territorio comunale che dal P.T.P. n. 4 "Valle del Tevere" sono classificate aree di "non trasformabilità" di cui si intende conservare il particolare valore ambientale, comprese tra il Fiume Tevere ed il tracciato della SR 657 Sabina e nell'ambito del quale sono individuate le zone di valore paesistico o boscate. Le prescrizioni di sottozona, tutelano le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi.

**2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E1, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:**

a. agricola



- b. ricettività agrituristica,
- c. commercializzazione di prodotti agricoli
- d. trasformazione dei prodotti agricoli
- e. residenziale; (connesse alla attività agricola secondo le norme di sottozona).
- f. parcheggi;

**3. Gli interventi ammessi nelle zone E2 sono:**

- a. Tramite intervento diretto sono ammessi:
  - Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D), ed E);
  - interventi di cui all'art. 46 comma 4) – ampliamento una tantum;
  - Interventi per favorire ed incrementare l'attività agrituristica (L.R. 10.11.97, n.36);
  - costruzione di serre per la produzione di culture ortofrutticole e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante ( LR Lazio. 12.08.96, n.34 e LR Lazio 22.12.99 n.39);
  - realizzazione di aviosuperfici e campi di volo (LR Lazio 10.11.97, n.41).

**4. Prescrizioni particolari:**

- a. All'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta il permesso di costruire.
- b. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di adozione del presente Piano estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi di quanto previsto per le differenti categorie relative alle Unità Aziendali Minime. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.
- c. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.
- d. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.
- e. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 10,00 m. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.
- f. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrano condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno

sostituite, nella misura di due nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di spese autoctone.

- g. In sede di autorizzazione potranno essere imposte particolari sistemazioni, specie per quanto riguarda la schermatura dei manufatti e dei terrazzamenti e rilievi e in genere l'ambientazione delle opere.
- h. Gli annessi agricoli possono essere realizzati in accordo a quanto previsto dal Piano di utilizzazione aziendale, ai sensi dell'Art. 57 della LR n°38/99. Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo
- i. E' vietata l'apertura di strade o sentieri, che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite contestualmente delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime.
- j. Non costituisce variante al P.U.C.G. l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico e impianti di fitodepurazione o subirrigazione.
- k. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui al successivo comma 6, e può essere derogato soltanto quando ci siano più fondi asserviti che consentano, nel complesso, di raggiungere la dimensione fisica ed economica corrispondente alla unità aziendale minima.

#### **5. Parametri urbanistici.**

I parametri sono definiti utilizzando l'indagine agropedologica fornita dal tecnico incaricato e già approvata dalla Regione Lazio nell'ambito del parere rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, per l'individuazione della "Unità Aziendale Minima", in osservanza di quanto sancito dal comma 3 art. 52 della L.R. 38/99 e funzionali alla determinazione del lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola, salvo quanto specificatamente stabilito ai seguenti commi 6 e 7 i parametri generici sono:

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Distanza dai confini esterni:      | Dc = 20,00 m         |
| Distanza dalla strada:             | Ds = 20,00 m         |
| Indice di edificabilità fondiaria: | If max = 0,025 mc/mq |
| Altezza massima:                   | H max = 7,00 m       |

#### **8. "Unità Aziendale Minima" Definizioni.**

Nella suddivisione del territorio agricolo comunale è possibile individuare, quali aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata, aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, quattro distinte tipologie di aree:

- area a prevalente ordinamento cerealicolo, foraggero e altre coltivazioni industriali;
- area a prevalente copertura di piante legnose agrarie (olivicolo, viticolo, frutticolo o misto fra loro);
- area marginale a debole utilizzazione produttiva;
- area a prevalente utilizzazione agraria consociativa.

Per determinare l'unità aziendale ottimale, è necessario tener conto del giusto grado di meccanizzazione delle aziende, della dotazione delle necessarie infrastrutture, nonché delle unità foraggere scaturibili dalla superficie aziendale, necessarie al mantenimento del carico di bestiame.

Applicando i valori medi di impiego di manodopera per attività agricole nella Provincia di Rieti determinate dalla Regione Lazio LR. 36/97, e tenendo conto della redditività scaturibile da un'azienda tipo, in relazione alle ripartizioni collegate alla deliberazione della Reg. Lazio n° 3992/98, l'unità aziendale ottimale può essere così desunta:

- a. per le aziende che evidenziano un'attività agricola prevalente a carattere zootecnico estensivo sia di allevamenti ovini sia di bovini da latte, l'unità aziendale ottimale, con almeno 14 UBA (Unità Bestiame Adulto), dovrà avere una superficie di circa **10 ha**;
- b. Per le aziende ad indirizzo colturale prevalente cerealicolo, foraggero e coltivazioni industriali, l'unità aziendale ottimale, sarà pari ad almeno **20 ha**;
- c. Per le aziende ad indirizzo colturale prevalente oleo-viticolo, sia in coltura specializzata che consociata, l'unità aziendale ottimale, sarà pari ad almeno **5 ha**.

#### 9. "Unità Aziendale Minima" - Parametri.

La pianificazione del territorio agricolo in oggetto prevede la definizione dei seguenti lotti minimi di intervento residenziale:

- 4) aree a prevalente ordinamento di tipo foraggiero e zootecnico:

**lotto minimo = 5 ha**

indice massimo di edificabilità a scopo residenziale = 0,025 mc/mq

- 5) aree a prevalente ordinamento cerealicolo, bieticolo, oleaginoso ed altre coltivazioni industriali):

**lotto minimo = 10 ha**

indice massimo di edificabilità a scopo residenziale = 0,025 mc/mq

- 6) aree a prevalente copertura e piante legnose agrarie e aree marginali a debole

utilizzazione produttiva:

**lotto minimo = 3 ha**

indice massimo di edificabilità a scopo residenziale = 0,025 mc/mq

**Art. 55 - Centri rurali (E-c.r.). Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi.**

1. Consistono in aree urbanizzate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative di natura prevalentemente residenziale, situate lungo strade comunali secondarie. Le abitazioni e i relativi annessi agricoli sono utilizzati ed utilizzabili sia come residenze sia per lo sviluppo di attività agricole e complementari integrate con detta attività.
2. Dette zone per consistenza e sviluppo sono assimilabili alle zone "B" e l'edificazione ai fini residenziali o agricoli misti è disciplinata dai seguenti indici:
3. **Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E-c.r.**, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:
  - residenziale
  - ricettività agrituristica
  - commercializzazione di prodotti agricoli
  - trasformazione dei prodotti agricoli
  - servizi commerciali
  - attrezzature private di uso pubblico
  - verde pubblico, verde privato
  - parcheggi

Le destinazioni residenziali sono ammesse nella misura massima del 60% della cubatura realizzabile nella zona omogenea o nei comparti definiti dal Comune.

**4. Gli interventi ammessi nelle zone E-c.r. sono:**

- a. Tramite intervento diretto sono ammessi:
  - Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D), E1, E2, E3
  - Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 20% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.
- b. Nel quadro della pianificazione attuativa sono ammessi:
  - Interventi di cui all'art. 13 comma F) mediante P.U.O.C.



Aree per parcheggi privati pari a 10 mq. ogni 100 mc di costruzione.  
Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M 1444/68 per tali destinazioni

#### **6. Prescrizioni Particolari:**

- a. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.
- b. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale edificato.
- c. Nel computo totale della volumetria realizzabile dovrà essere detratta la cubatura eventualmente esistente sul lotto.
- d. Per i lotti edificati non sono ammessi frazionamenti atti a costituire un eventuale lotto minimo con un terreno confinante.
- e. La costruzione in aderenza deve rispettare le norme dell'art. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.
- f. I terreni contigui destinati dal P.U.C.G. a zona agricola E1 potranno essere utilizzati ai fini del calcolo di volumi realizzabili, tramite asservimento della superficie necessaria nel rispetto dei parametri previsti dal P.T.P. Regionale n. 4 e dalla L.R. n. 38/1999.
- g. Tali volumi potranno essere sommati a quelli realizzabili all'interno della perimetrazione della sottozona B3.

#### **7. Parametri urbanistici:**

I parametri massimi urbanistici per l'intervento edilizio diretto sono i seguenti:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| I.F. = Indice di fabbricabilità territoriale | 0,50 mc/mq                |
| Np = Numero dei piani fuori terra            | 2 compreso il piano terra |
| H – altezza massima degli edifici            | 7,00 m                    |
| DC – distanza dai confini                    | 5,00 m                    |
| DF – distanza dai fabbricati                 | 10,00 m                   |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*)       |                           |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m                    |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m                    |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m                   |

- (\*) Se trattasi di nuova costruzione vedi art. 8.  
Mantenendo l'allineamento esistente se trattasi di mero ampliamento.

## **CAPO VII – ZONE F: PUBBLICHE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.**

### **Art. 56 - Zone pubbliche per servizi ed attrezzature d'uso pubblico. Generale.**

1. Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale inedificate ovvero già interessate da pubbliche attrezzature e servizi, ed è destinata alla creazione del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico necessario ad assicurare la quantità minima ed inderogabile di standards ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.
2. Le zone F si dividono in sottozone e sono disciplinate dal presente CAPO VII con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azzonamento scala (1/5000 ed 1/2000).

### **Art. 57 – Zona F1 – Parchi e giardini pubblici**

1. Le sottozone F1 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 ed alla realizzazione delle relative attrezzature.

#### **2. Gli interventi ammessi nelle zone F1 sono:**

- a) - Tramite intervento diretto sono ammessi:

Interventi di cui all'art. 10 comma A), B), C), D), E)

L'amministrazione comunale potrà individuare volta per volta, per le attrezzature pubbliche, i comparti di attuazione nella misura e conformazione più adatta alle opere programmate, con la limitazione di non determinare, al seguito di tale individuazione, aree residue ricadenti in zona F non utilizzabili per conformazione o accessibilità.

#### **3. Prescrizioni particolari:**

In queste sottozone sono consentite unicamente attrezzature per il gioco, chioschi, servizi igienici, manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo e l'arredo dei parchi stessi, di fontane, mostre d'acqua e simili oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la destinazione a verde. Nelle zone servizi destinate a verde pubblico in aree boscate non è consentita la realizzazione di mostra d'acqua, né la pavimentazione di viali e sentieri. Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee.

Una specifica sottozona F1 è destinata a campeggio in località Colleromano.

#### 4. Parametri urbanistici:

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

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| U.F. Indice di Utilizzazione Fondiaria | 0,02 mq/mq                           |
| H – altezza massima degli edifici      | 4,50 m                               |
| DC – distanza dai confini              | 5,00 m                               |
| DF – distanza dai fabbricati           | 10,00 m                              |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*) |                                      |
| per strade di larghezza < di m 7       | 5,00 m                               |
| per strade di larghezza da m 7 a 15    | 7,50 m                               |
| per strade di larghezza > di m 15      | 10,00 m                              |
| Parcheggi inerenti alle costruzioni    | 10 mq per 100 mc di volume edificato |

#### Art. 58 – Zona F2 – Verde per arredo urbano.

1. Le sottozone F2 sono aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade.
2. In queste sottozone da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante e chioschi per la rivendita di giornali, di frutta e verdura e di punti informativi, nel rispetto delle distanze come prescritto dal codice della strada.

#### 3. Parametri urbanistici:

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

|  |  |
|--|--|
| U.F. Indice di Utilizzazione Fondiaria | 0,02 mq/mq   |
| H – altezza massima degli edifici      | 4,50 m   |
| DC – distanza dai confini              | 5,00 m   |
| DF – distanza dai fabbricati           | 10,00 m  |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*) |  |
| per strade di larghezza < di m 7       | 5,00 m   |
| per strade di larghezza da m 7 a 15    | 7,50 m   |
| per strade di larghezza > di m 15      | 10,00 m  |
| Parcheggi:                             | secondo la destinazione d'uso nella misura prevista dall'art. 5 - 2° comma del D.M. 2.4.68 n.1444 per le destinazioni a servizi pubblici o di uso pubblico |

**Art. 59 – Zona F3 – Verde pubblico sportivo.**

1. Le sottozone F3 sono destinate ad attrezzature per lo sport ed al tempo libero come gli impianti ricreativi e sportivi.
2. In tali sottozone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

|  |  |
|--|--|
| U.F. Indice di Utilizzazione Fondiaria | 0,30 mq/mq   |
| per impianti coperti che scoperti      |  |
| per campo di calcio                    | 0,60 mq/mq   |
| H – altezza massima degli edifici      | 7,50 m   |
| DC – distanza dai confini              | 5,00 m   |
| DF – distanza dai fabbricati           | in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza con un minimo di m 10 di distacco;  |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*) |  |
| per strade di larghezza < di m 7       | 5,00 m   |
| per strade di larghezza da m 7 a 15    | 7,50 m   |
| per strade di larghezza > di m 15      | 10,00 m  |
| Parcheggi:                             | secondo la destinazione d'uso nella misura prevista dall'art. 5 - 2° comma del D.M. 2.4.68 n.1444 per le destinazioni a servizi pubblici o di uso pubblico |

**Art. 60 – Zona F4 – Servizi pubblici ed attrezzature tecnologiche.**

1. Le sottozone F4 per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e delle attrezzature di quartiere.
2. Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali:  
    municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazione, chiese.
3. 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.
4. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto su superficie minime di intervento determinate di volta in volta in attuazione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.
5. La destinazione d'uso pur tenendo conto delle indicazioni del P.U.C.G. 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).



6. La progettazione di ogni singolo intervento deve contenere la pianificazione di massima estesa a tutta la superficie territoriale della sottozona omogenea sulla quale si prevede l'intervento.
7. In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (vedi D.M. 18/12/1975 per l'edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:
- 8.
- |  |   |
|--|---|
| U.F. Indice di Utilizzazione Fondiaria                           | 0,60 mq/mq  |
| H – altezza massima degli edifici                                | 7,50 m  |
| DC – distanza dai confini  | 5,00 m  |
| DF – distanza dai fabbricati                                     | in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza con un minimo di m 10 di distacco;   |
| DS – distanza dal ciglio stradale: (*)                           |   |
| per strade di larghezza < di m 7                                 | 5,00 m  |
| per strade di larghezza da m 7 a 15                              | 7,50 m  |
| per strade di larghezza > di m 15                                | 10,00 m   |
| Parcheggi  | Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq per ogni 100 mc di volume edificato più i parcheggi di urbanizzazione primaria reperiti nel P.U.C.G secondo la destinazione d'uso nella misura prevista dall'art. 5 - 2° comma del D.M. 2.4.68 n.1444 per le destinazioni a servizi pubblici o di uso pubblico. |
| Indice di utilizzazione a parcheggi per attrezzature all'aperto: | 0,20 mq/mq  |
9. Tra le sottozone 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;
  - impianto di depurazione e fitodepurazione;
  - centralina impianti e locali per le aziende elettriche e telefoniche;
10. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogenea nella quale ricade l'intervento.

#### **Art. 61 – Zona F5 (P) – Parcheggi pubblici.**

1. Gli spazi pubblici di sosta a parcheggio vanno previsti, per ciascuna zona nella quantità specificata nella tabella seguente, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui va

riferita alla superficie di intervento I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti dell'art. 26 sono riportati nelle tavole di Piano.

2. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
3. Gli spazi di sosta a parcheggio, a servizio degli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C.G. e oggetto di qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso, vanno realizzati secondo le superfici indicate dalla seguente tabella:

| EDIFICIO   | Spazi di sosta per parcheggio |                         |
|--|-------------------------------|-------------------------|
|  | Mq/100 mc                     | Mq/mq di sup. per lotto |
| Abitazioni in zona residenziale di completamento e di espansione   | 2,5                           |                         |
| Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacoli coperti.                           | 20                            |                         |
| Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali , comunali ed istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni | 10                            |                         |
| Palazzi per uffici e negozi  | 8 (1)                         |                         |
| Altri edifici  | 2,5                           |                         |
| Impianti sportivi scoperti (da spettacolo)   |                               | 0,1                     |
| Altri impianti sportivi scoperti   |                               | 0,2                     |
| Edifici per industria anche se in zona agricola  |                               | min. 0,05               |
| Edifici residenziali nella zona storica  | 1,25                          |                         |
| (1) All'esterno degli edifici o in aree scoperte poste alla quota delle strade di accesso.                         |                               |                         |

**Art. 62 – Zona F6 – Impianti ferroviari.**

1. Le sottozone F6 comprendono le aree destinate ad impianti ferroviari ed alle relative reti.
2. Sono vietate costruzioni, ad esclusione delle opere necessarie ad integrare la linea ferroviaria e le relative attrezzature, da realizzarsi esclusivamente dal competente Ministero.

## **CAPO VIII - ZONE F PRIVATE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.**

### **Art. 63 - Zone private per servizi ed attrezzature d'uso pubblico. Generale.**

1. Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale inedificate ovvero già interessate da attrezzature e servizi privati, ed è destinata alla integrazione del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico. Le zone F si dividono in zone e sono disciplinate dal presente CAPO VIII con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/5000 ed 1/2000).
2. In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche ed ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone:
  - F7 zone destinate a verde privato
  - F8 zone destinate a verde sportivo privato
  - F9 zone destinate a servizi commerciali e turistici
  - F10 zone destinate a servizi di turismo rurale
  - F11 zone destinate a servizi fieristici ed espositivi
  - F12 zone destinate ad attività floro-orto vivaistiche
  - F13 zone destinate ad attività socio assistenziali e sanitarie
  - F14 zone destinate attività di captazione e imbottigliamento di acque oligominerali
3. Gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sono indicati per le singole zone e sottozone.

### **Art. 64 - Zone F7 – Verde privato.**

1. Si tratta di zone per le quali l'indice fondiario è stato completato o zone di tipo agricolo di dimensioni e da rispettare ai fini della edificazione.
2. Nelle zone a verde privato sono consentite coltivazioni anche in serra, installazioni di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato e al servizio di residenze esistenti o realizzabili su lotti vicini.
3. E' consentita la parziale o totale ricostruzione, tramite intervento edilizio diretto, di eventuali edifici esistenti senza aumenti della cubatura originaria .

### **Art. 65 - Zone F8 – Verde privato sportivo.**

Dette zone F8 sono utilizzate e vincolate all'uso di impianti sportivi di proprietà per uso privato e/o pubblico previa convenzione da concordare con il Comune.

L'attuazione è prevista con strumento urbanistico preventivo tramite P.U.O.C.

I P.U.O.C. dovranno rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

Ut – indice di utilizzazione territoriale = mq/mq 0,025

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| H – altezza massima fabbricati    | = m 4,50 |
| Q – rapporto massimo di copertura | = 2,5 %  |

Sono consentite le realizzazioni delle strutture, impianti, attrezzature servizi igienici, di spogliatoi e di deposito di materiali necessari alla pratica sportiva secondo gli standards emanati dalle federazioni sportive.

### **Art. 66 - Zone F9 – Servizi privati, commerciali e turistici di nuovo impianto.**

1. Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse.

#### **2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone F9, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:**

- a. residenziale;
- b. uffici privati e studi professionali;
- c. servizi commerciali;
- d. attività ricettive e del tempo libero quali alberghi, residence, ostelli della gioventù pensioni, convivenze, collegi, case di cura, ristoranti;
- e. attrezzature per il culto lo spettacolo, per lo sport;
- f. campus universitari e centri di formazione professionale, spazi espositivi, circoli ed attività culturali;
- g. verde pubblico, verde privato;
- h. parcheggi;

Le destinazioni d'uso residenziali dovranno essere nella misura massima del 20% della cubatura realizzabile.

Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

#### **3. Gli interventi ammessi nelle zone F9 sono:**

L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. è dovrà rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| I.T. – Indice di fabbricabilità territoriale | 0,50 mc/mq                |
| Np = Numero dei piani fuori terra            | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici            | 7,50 m                    |
| DC = distanza dai confini                    | 8,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati                 | 10,00 m                   |
| DS = distanza dal ciglio stradale            |                           |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m                    |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m                    |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m                   |



Aree di uso pubblico pari alla superficie lorda (SL) degli edifici delle quali almeno il 60% da destinare a parcheggi ed il restante a verde;

Aree per parcheggi privati pari a 10 mq. ogni 100 mc di costruzione.

Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M 1444/68 per tali destinazioni

Le strade interne dovranno avere una larghezza non inferiore a m 6 e i marciapiedi da 1,50 m.

Il terreno residuo del lotto dovrà essere destinato a verde privato e potrà essere attrezzato per attività ricreative, sportive e dello spettacolo con impianti scoperti ed accessori nel rispetto dei seguenti indici:

|  |              |
|--|--------------|
| Uf – indice di utilizzazione fondiario | = mq/mq 0,02 |
| H – altezza massima fabbricati         | = m 4,50     |

Tramite intervento diretto sugli immobili esistenti sono ammessi :

- Interventi di cui all'art. 13 comma A), B), C), D)
- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio nella misura massima del 20% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare, regolarmente realizzata e completata alla data di adozione del presente piano. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, potranno essere contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

### **Art. 67 - Zone F10 – Servizi privati destinati al turismo rurale.**

1. Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse nell'ambito del turismo rurale quale settore del mercato turistico costituito da molteplici attività finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio, alla conoscenza ed alla valorizzazione dell'agricoltura locale nonché relative all'ospitalità, alla ristorazione, al tempo libero ed alla didattica.

**2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone F10, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:**

Per servizi privati, nella misura minima del 60% della cubatura realizzabile per ciascun

intervento quali

- a. turismo rurale e agriturismo, didattico e ricettivo;
- b. centri di formazione e specializzazione inerenti attività rurali;
- c. attività ricettive e del tempo libero quali ostelli della gioventù pensioni, convivenze, co-housing;
- d. attrezzature per lo spettacolo, per lo sport ed il benessere, laboratori antroposofici;
- e. circoli ed attività culturali;
- f. residenziale;
- g. case turistiche singole ecosostenibili
- h. verde pubblico, verde privato;
- i. parcheggi;

Sono escluse: industrie, laboratori artigianali ed ogni attività che produca inquinamento, anche acustico.

### **3. Gli interventi ammessi nelle zone F10 sono:**

L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C. è dovrà rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| I.T. – Indice di fabbricabilità territoriale | 0,15 mc/mq                |
| Np = Numero dei piani fuori terra            | 2 compreso il piano terra |
| H = altezza massima degli edifici            | 7,50 m                    |
| DC = distanza dai confini                    | 8,00 m                    |
| DF = distanza dai fabbricati                 | 10,00 m                   |
| DS = distanza dal ciglio stradale            |                           |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | 5,00 m                    |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | 7,50 m                    |
| per strade di larghezza > di 15 m            | 10,00 m                   |

### **4. Prescrizioni particolari:**

Il terreno residuo del lotto a destinazione rurale potrà essere attrezzato con impianti accessori scoperti complementari alla struttura principale.

Aree per parcheggi privati pari a 10 mq. ogni 100 mc di costruzione.

Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M 1444/68 per tali destinazioni

**Art. 68 - Zone F11 – Servizi privati per aree fieristiche ed espositive.**

Tali aree sono destinate a fiere e mercati a gestione pubblica o privata.

In tali zone sono consentite destinazioni d'uso inerenti strutture per convegni ed esposizione e servizi complementari di ristoro, igienici ed informativi la cui attuazione dovrà avvenire tramite P.U.O.C.

I P.U.O.C. dovranno rispettare gli standard previsti dal D.M. 1444/68 ed attenersi ai seguenti parametri ed indici:

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Q – rapporto massimo di copertura | = 30 %   |
| H – altezza massima fabbricati    | = m 4,50 |

**Art. 69 - Zone F12 – Servizi privati per aree floro-orto vivaistiche.**

Sono consentite attività dirette e connesse inerenti la produzione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti orto-florovivaistici nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi ambientali, culturali, ricreativi, didattici, informativi e di marketing, mediante l'utilizzazione di attrezzature e risorse dell'azienda, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e patrimonio rurale.

Sono consentite le costruzioni di:

- a. impianti "serre" e "garden" che realizzino ambienti artificiali, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità secondo le disposizioni tecniche della L.R. n. 34/1996;
- b. strutture ad uso privato per attività connesse e di supporto all'esercizio dell'impresa agricola quali: laboratori di ricerca ed analisi, laboratori didattici per la formazione di personale specializzato, centri vendita aziendali di prodotti agricoli e merceologicamente complementari a quelli orto-florovivaistici.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti e dovrà rispettare i seguenti parametri:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Q – rapporto massimo di copertura | = 20 % oltre la sup. destinata a serre |
| H – altezza massima fabbricati    | = m 4,50                               |

**Art. 70 - Zone F13 – Servizi privati o pubblici destinati ad attività socio assistenziali e sanitarie.**

Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse nell'ambito di attività socio sanitarie ed assistenziali

L'attuazione è prevista tramite P.U.O.C.

Nelle sottozone F13 sono consentite:

- Destinazioni d'uso per servizi privati quali: Ospedali e case di cura, strutture socio-assistenziale e/o sanitarie, studi medici, laboratori di analisi, attività professionali paramediche, servizi ambulanza, servizi veterinari e di assistenza sociale e dovranno rispettarsi i seguenti parametri:

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| I.T. – Indice di fabbricabilità territoriale | = | mc/mq 2,00             |
| Numero dei piani fuori terra                 | = | 2 compreso il p. terra |
| H – altezza massima degli edifici            | = | m 7,50                 |
| DC – distanza dai confini                    | = | m 8,00                 |
| DF – distanza dai fabbricati                 | = | m 10,00                |
| DS – distanza dal ciglio stradale            |   |                        |
| per strade di larghezza < di m 7,00          | = | m 5,00                 |
| per strade di larghezza da m 7 a 15          | = | m 7,50                 |
| per strade di larghezza > di 15 m            | = | m 10,00                |

- Aree di uso pubblico pari alla superficie lorda degli edifici delle quali almeno metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;

- Aree per parcheggi privati pari a 10 mq. ogni 100 mc di costruzione.

#### **Art. 71 - Zone F14 – Servizi privati o pubblici destinati ad attività di captazione e imbottigliamento di acque oligominerali**

Si tratta di zone utilizzabili per servizi di interesse pubblico generale finalizzati alla captazione di sorgenti di acque oligominerali ed al relativo imbottigliamento

Le iniziative in tali aree potranno essere sia pubbliche che private previa convenzione con l'Amministrazione Comunale

Gli interventi dovranno essere giustificati da piani di fattibilità di carattere ambientale, economico, occupazionale in cui sia evidenziato il rapporto costi-benefici, il tutto previa indagini idrogeologiche, geotecniche, idrauliche nel rispetto dei seguenti parametri:

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| I.T. – Indice di fabbricabilità territoriale | = | mc/mq 2,00             |
| Numero dei piani fuori terra                 | = | 2 compreso il p. terra |
| H – altezza massima degli edifici            | = | m 7,50                 |
| DC – distanza dai confini                    | = | m 8,00                 |
| DF – distanza dai fabbricati                 | = | m 10,00                |

Aree di uso pubblico pari alla superficie lorda degli edifici delle quali almeno metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;



## **CAPO IX- ZONE SPECIALI**

### **Art. 72 – Zone ed edifici sottoposti a speciali disposizioni per il recupero ambientale ed urbanistico.**

Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale con particolari esigenze da salvaguardare e regolamentare. Tali zone si dividono in sottozone e sono disciplinate dal presente CAPO IX con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/5000 e 1/2000).

In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche ed ai fini della specifica normativa tecnica si individuano nelle seguenti zone ed edifici:

#### **VA – Verde archeologico:**

Comprende quelle zone dove l'indagine archeologica ha rilevato elementi da salvaguardare.

#### **E.R. – Edilizia rurale**

Riguarda il patrimonio edilizio rurale esistente da recuperare e riutilizzare a finalità agricole.

### **Art. 73 – Zone VA – Verde archeologico**

1. Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale individua con tali zone le porzioni di territorio comunale interessate dalla presenza di ritrovamenti archeologici. Il presente P.U.C.G. individua tali aree nell'elaborato generale di azionamento scala (1/5000 e 1/2000).
2. In tali aree gli interventi ammessi si possono realizzare a condizione che venga redatto atto d'obbligo unilaterale che preveda la disponibilità agli scavi ed alle ricerche archeologiche sull'area.
3. L'ubicazione di manufatti da realizzarsi sarà condizionata dal risultato di saggi e scavi preventivi che il richiedente il permesso di costruire dovrà effettuare sotto la supervisione e controllo della Soprintendenza stessa.
4. E' prescritto il mantenimento della vegetazione di alto e medio fusto esistente sull'area. Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrano condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite, nella misura di TRE nuovi esemplari per ognuno di quelli asportati, di analoghe essenze.
5. Per queste aree il P.U.C.G. prevede intervento edilizio diretto previa redazione di progetti di Parco Archeologico finalizzati alle attività inerenti lo studio, la valorizzazione e la protezione dei reperti archeologici e la normale utilizzazione agricola dei terreni;

Sono ammessi:

- interventi volti al miglioramento della fruibilità dei siti, quali l'accessibilità mediante la realizzazione di camminamenti pedonali attrezzati ivi comprese le opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
  - interventi di conservazione e messa in sicurezza quali il consolidamento delle aree a rischio, sistemazione paesaggistica delle aree a verde con ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;
  - ristrutturazione di edifici e/o manufatti da adibire a strutture di accoglienza dei visitatori, quali biglietteria, bookshop, caffetteria, punti di informazione territoriale e culturale con integrazione di manufatti esistenti legittimamente costruiti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% se destinata al miglioramento della dotazione di servizi;
  - mantenimento e strutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con i reperti archeologici (sorveglianza, protezione, ricerca scientifica, attività culturali e del tempo libero) costruzioni di nuovi manufatti conformi a tale destinazione, ammesse solo se localizzate in modo da evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei reperti e comunque conformi alle prescrizioni urbanistiche generali;
  - infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica non compromettano la tutela e valorizzazione dei reperti.
6. In caso di rinvenimento fortuito di resti archeologici in aree già note per interesse archeologico (vincolate e non) o attualmente non segnalate come tali, i proprietari, gli enti o gli assuntori di opere devono darne immediata comunicazione alla Soprintendenza Archeologica del Lazio ed al Sindaco per i provvedimenti di rispettiva competenza. La mancata segnalazione di ritrovamenti archeologici comporta l'immediata ed automatica decadenza dei titoli abilitativi.

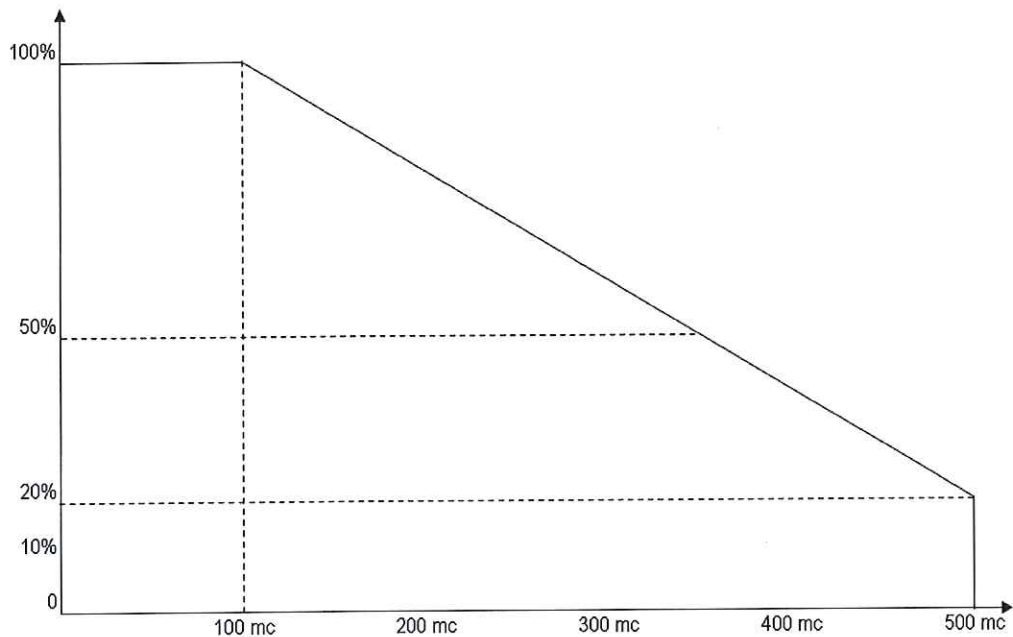
#### **Art. 74 – Edilizia Rurale (E-R.)**

Trattasi di aree con preesistenti costruzioni rurali costituenti un patrimonio edilizio in via di degrado da recuperare.

Il recupero e l'adeguamento igienico sanitario dei fabbricati esistenti potrà avvenire con un aumento di volume nel rispetto dei seguenti limiti.

- per un volume esistente fino a 100 mc = aumento del 100 %
- per un volume fino a 500 mc = aumento del 20 %

Per i volumi intermedi si procederà per interpolazione lineare come da grafico seguente.



Per i volumi oltre 500 mc si potrà fare un aumento del 10% della cubatura esistente. Tutta la superficie recuperata potrà essere utilizzata ai fini residenziali nel rispetto dei seguenti indici:

- H - altezza massima = 7,00 m
- Numero dei piani = 2 compreso piano terra
- Distacchi consolidati per i corpi esistenti
- per i nuovi corpi:
  - DC – distanza dai confini = m 5,00
  - DF – distanza dai fabbricati = m 10,00
  - DS – distanza dal ciglio stradale
    - per strade di larghezza < di m 7,00 = m 5,00
    - per strade di larghezza da m 7 a 15 = m 7,50
    - per strade di larghezza > di 15 m = m 10,00

I parcheggi privati devono essere dimensionati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc.

I terreni contigui destinati dal P.U.C.G. a zona agricola E1 potranno essere utilizzati ai fini del calcolo di volumi realizzabili, tramite asservimento della superficie necessaria nel rispetto dei parametri previsti dal P.T.P. Regionale. n. 4 e dalla L.R. n. 38/1999.

## **TITOLO IV VIABILITA', INFRASTRUTTURE, VINCOLI, RISPETTI E NORMATIVA SPECIFICA.**

### **CAPO I – VIABILITA'**

#### **ART. 75 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

L'art. 2 del D.L. 30 aprile 1992, n° 285 definisce le caratteristiche per la classificazione dei seguenti tipi di strade:

- A – Autostrade;
- B – Strade extraurbane principali;
- C – Strade extraurbane secondarie;
- D – Strade urbane di scorrimento;
- E – Strade urbane di quartiere;
- F – Strade locali.

Le tavole di PUCG individuano le strade secondo la classificazione sopra descritta.

I PUOC, redatti in base alle presenti norme, devono prevedere strade con le seguenti dimensioni minime:

- Per aree residenziali: m. 10,00 compreso marciapiedi;
- Per aree commerciali e turistiche: m. 12,00 compreso marciapiedi;
- Per aree produttive: m. 15,00 compreso marciapiedi.

I marciapiedi devono avere dimensioni proporzionate in base alla larghezza stradale, di seguito riportate:

- Strade con larghezza di m. 10,00: marciapiede non inferiore a m. 1,50
- Strade con larghezza di m. 12,00: marciapiede non inferiore a m. 1,70
- Strade con larghezza di m. 15,00: marciapiede non inferiore a m. 2,00

Le strade previste dai piani attuativi non devono superare la pendenza del 10%.

#### **ART. 76 – FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ**

Riguardano le aree poste all'esterno del confine stradale, fuori dai centri edificati, sottoposte alle limitazioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 495/92.

Fuori dai centri abitati, in base al tipo di strada si devono rispettare le seguenti distanze:

- A – Autostrade; m. 60,00
- B – Strade extraurbane principali; m. 40,00
- C – Strade extraurbane secondarie; m. 30,00
- D – Strade locali extraurbane; m. 20,00
- E – Strade vicinali; m. 10,00



All'interno dei centri abitati, in base al tipo di strada si devono rispettare le seguenti distanze:

A – Autostrade; m. 30,00

B – Strade extraurbane principali; m. 20,00

C – Strade extraurbane secondarie; m. 10,00

D – Strade locali extraurbane, vale quanto disposto all'art. 8 delle presenti norme, salvo più restrittive prescrizioni di zona e/o di sottozona;

E – Strade vicinali, vale quanto disposto all'Art. 8 delle presenti norme, salvo più restrittive prescrizioni di zona e/o di sottozona.

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono stabilite dal Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495 e modifiche (D.P.R. 26 aprile 199 n.147).

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti norme, in relazione agli intervalli di isolamento ed alle distanze dalle strade, vale quanto prescritto dai D.M. emanati a seguito della legge 2 febbraio 1974 n.64 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **CAPO II- INFRASTRUTTURE**

### **Art. 77 - ZONE DI PERTINENZA DELLE FERROVIE DELLO STATO**

1. Il vincolo relativo al rispetto delle linee ferroviarie riguarda il tracciato posto lungo le aree ferroviarie, entro e fuori i centri abitati, è stabilito dal DPR 11 luglio 1980, n° 753.
2. In tali aree, profonde mt. 30,00 dal limite della più vicina rotaia, è vietata ogni attività edilizia, anche di carattere provvisorio, senza la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente Ferrovie dello Stato.
3. In tali zone è ammessa la sola costruzione degli edifici e degli impianti connessi all'esercizio ferroviario.
4. Non è ammessa la costruzione di edifici per uso residenziale, fatte eccezione soltanto per gli alloggi del personale di cui è necessaria la presenza continua lungo la linea ferroviaria.

### **CAPO III – VINCOLI E RISPETTI**

#### **Art. 78 - VINCOLI - SOVRAPPOSIZIONE DELLE NORME.**

1. Indipendentemente dalle previsioni del P.U.C.G. e dalle presenti norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni.
2. I relativi vincoli si sovrappongono all'azzonamento contenute nel presente P.U.C.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:

#### **Art. 79 – VINCOLO CIMITERIALE E SANITARIO.**

1. Il vincolo cimiteriale è stabilito dall'art. 338 del TU. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.1265, così come modificato dall'art. 28 della legge 1.8.02, n. 166, che fissa un raggio di inedificabilità dai manufatti cimiteriali. Tale limite è riportato nella cartografia di Piano.
2. E' vietato costruire entro il raggio di 200 m. dal perimetro dell'impianto cimiteriale esistente in fatto. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso come piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, e l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5.8.1978, n. 457.

#### **Art. 80 - ACQUE PUBBLICHE.**

1. In tutto il territorio comunale deve essere accuratamente garantita la tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica nonché delle loro affluenze (torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.. ~.) da ogni effetto nocivo meccanico e chimico - batteriologico, tali corsi d'acqua sono quelli iscritti agli elenchi del R.D. n 1775 del 1933 così come riportati nelle Delibere della Giunta Regionale n° 211 e n° 861 del 2002.
2. E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua esistenti anzi definiti, salvo che per protezione della pubblica incolumità e per deroga su parere dell'Amministrazione Provinciale competente.
3. Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua dovranno essere realizzate dagli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico o da privati, da questi

- Enti debitamente autorizzati. Allo stesso regime sono sottoposti gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, di restauro e di consolidamento.
4. Nel caso in cui per eventi calamitosi eccezionali o per la presenza di rischi di esondazione si siano dovute eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica (interessanti, ove occorra, l'intera asta dei corsi d'acqua) i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso, al momento dell'inizio delle opere, all'autorità preposta alla tutela del vincolo ambientale ed a presentare un progetto dimostrante l'avvenuta definitiva sistemazione dei luoghi.
  5. In tutto il territorio Comunale gli spazi antistanti gli argini debbono essere mantenuti integri ed inedificati per una profondità di almeno ml.50 per parte.
  6. 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.
  7. In ogni caso la sistemazione paesaggistica delle sponde deve essere assicurata con opportuni rimodellamenti e con piantagioni riparie idonee rispetto alla regimentazione dei deflussi ed alla realizzazione di unità ambientali omogenee.
  8. 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 m e scavi a meno di 10 m dal corso d'acqua.
  9. Sono consentiti interventi di restauro e conservazione degli edifici esistenti.

#### **Art. 81 - PROTEZIONE DELLE SORGENTI.**

1. Sono tutelate tutte le sorgenti salvo deroghe sancite dalle Autorità competenti.
2. Nelle aree comprese entro ml. 50 dal punto di sorgente non sono consentite, nuove costruzioni, trasformazioni della morfologia dei luoghi, usi urbani; salvo le opere inerenti all'utilizzazione ed al mantenimento della sorgente.
3. Nelle aree comprese entro ml. 200 dal punto di sorgente sono consentite costruzioni, ma dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici che garantiscano l'assenza di rischio di inquinamento diretto o indiretto della sorgente e la non alterazione geomorfologica. Nelle aree indicate nelle indagini idrogeologiche e geomorfologiche come aree di fragilità e rischio per la salvaguardia di sorgenti, falde e zone di subalveo è fatto divieto di apertura di nuovi pozzi di emungimento di falda e di utilizzo di pozzi neri ancorché esistenti, di dispersione di liquami e concimi chimici, di creazione di discariche salvo i casi in cui uno specifico progetto di intervento dimostri attraverso idonei accorgimenti tecnici la possibilità di mantenere una minore distanza dalla fonte.



**Art. 82 – VINCOLO IDROGEOLOGICO.**

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico tutte le aree demaniali e private poste fuori del centro abitato e meglio identificate nella tavola di zonizzazione. Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria, anche se consentito dalle norme della zona di P.U.C.G., sarà ammesso all'interno delle aree interessate dal presente vincolo senza l'autorizzazione preventiva delle competenti autorità.

**Art. 83 - VINCOLI SU AREE DI PERTINENZA DEI BENI STORICO-ARCHEOLOGICI – ex LEGGE 1089/39.**

1. Per tali aree il rilascio del permesso di costruire, è condizionato alla redazione di atto d'obbligo unilaterale, con il quale i proprietari si impegnano ad assentire agli scavi ed alle ricerche archeologiche nei propri lotti e all'ottenimento del nullaosta da parte della competente Soprintendenza.
2. L'ubicazione di manufatti da realizzarsi sarà condizionata dal risultato di saggi e scavi preventivi che il richiedente il permesso di costruire dovrà effettuare sotto la supervisione e controllo della Soprintendenza competente, la quale in rapporto alle caratteristiche dei beni emergenti ed ai programmi di scavo, potrà predisporre progetti di assetto e fruizione pubblica delle aree, interessando anche aree adiacenti per la realizzazione di spazi di rispetto e per la creazione di organici complessi o parchi archeologico-monumentali.
3. Per le aree di cui sopra verranno inoltre recepite le indicazioni, direttive, indirizzi, espressi dal Ministero per i Beni Culturali e dai suoi uffici periferici per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi, nonché le disposizioni per la sorveglianza dei lavori.
4. Di norma le aree di cui ai punti precedenti dovranno essere vincolate al mantenimento delle attuali colture e dei caratteri agricoli con assoluta esclusione delle arature profonde, della messa a dimora di alberature e di impianti verdi a radici diffuse e profonde, della installazione di elementi che prevedano qualsiasi genere di scavo o perforazione anche di modesta entità (pali elettrici, telefonici, montanti per recinzioni, ecc.).
5. Per le aree così vincolate, ricadenti in zone B,C,D,F la realizzazione delle opere è permessa - ove non esistano ulteriori vincoli - subordinatamente al rilascio, da parte dell'Ufficio del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali competente, di specifico nullaosta.

**Art. 84 - AREE DI RISPETTO ARCHEOLOGICO**

1. Il presente P.U.C.G. individua, nelle tavole zonizzative, le aree di rispetto archeologico in base allo studio diretto del territorio. Sono quelle aree o quelle fasce

distribuite lungo la viabilità storica nelle quali si determina un'alta probabilità di ritrovamento di reperti e manufatti. La normativa riguardante la tutela di questa probabilità non inibisce la ordinaria conduzione dei terreni agricoli e la relativa normativa di sottozona.

2. L'edificazione in tali aree è subordinata ad una comunicazione, alla competente Sovrintendenza, riguardante l'inizio dei lavori, la localizzazione delle opere o delle sistemazioni da realizzare e la loro consistenza.
3. Detta Sovrintendenza potrà prescrivere, qualora si riscontrino testimonianze oggettive di possibili presenze di reperti nel sottosuolo, sondaggi, limitatamente al sedime degli interventi per accertare la presenza di tali reperti. In caso di ritrovamento la Sovrintendenza, a mezzo di apposizione di specifico vincolo, prescrive le misure di tutela dei ritrovamenti.
4. Per le zone di interesse archeologico si applicano le previsioni dell'art 10 delle N.T.A. del P.T.P. n. 4.

#### **Art. 85 - VINCOLO DI RISPETTO DI RETI ENERGETICHE E TECNOLOGICHE.**

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal P.U.C.G. dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile 1992 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale 50 Hz negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".
  - linee a 132 KV > 10 m
  - linee a 220 KV > 18 m
  - linee a 380 KV > 28 m
2. All'interno di tali distanze è vietata l'edificazioni di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.
3. Il piano degli elettrodotti potrà anche istituire e perimetrale, zone di salvaguardia di edifici ed attività con specifiche funzioni, come asili, scuole in genere, parchi gioco, ecc. all'interno delle quali vietare la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne ed impianti di comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.
4. La realizzazione dell'infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici deve essere conforme alle prescrizioni del D. Lgs. 04/07/2002 n. 198.

#### **Art. 86 - VINCOLO DI RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE.**

1. Ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane hanno una fascia di rispetto per ciascun lato di m 100,00.
2. Tale area, pur concorrendo alla formazione della superficie utile nel rispetto degli

indici della zona di P.U.C.G. è inedificabile.

#### **Art. 87 - AREE PER LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE.**

1. Per la coltivazione delle cave per estrazione di materiali, laddove non in contrasto con i vincoli e le destinazioni dello strumento urbanistico, si farà riferimento a quanto previsto dalle legge regionale 23.1.1980, n. 1 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 88 – AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.**

1. 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 totalità 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 legge 1766/27.
2. Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 176 del 1927.
3. Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della legge n.1766 del 16.06.1927.
4. Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale,

- artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di permesso di costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n.1 del 03.01.1986.
5. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni.
  6. Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della Legge n.1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della legge regionale n.1 del 03.01.1986.
  7. Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.U.C.G. che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.
  8. Rientrano tra gli oggetti di cui alla lettera h dell'art. della legge 8.8.1985 n.43 i e sono soggette alle norme del Piano Territoriale Paesistico:
    - a. le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico o 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 dal Comune e frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
    - c. le terre possedute a qualunque titolo da Associazioni agrarie comunque denominate;
    - d. le terre pervenute agli Enti, di cui ai precedenti numeri, a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16.6.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della stessa legge n. 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 le quali non sia intervenuta la liquidazione di cui agli artt.5 e segg. della legge 1766/27.
  9. Ai fini del vincolo, le aree di proprietà collettiva sono identificate sulla base delle risultanze delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissariato di Roma e dell'Ufficio Amm.vo Usi Civici Regionale ritualmente pubblicate, dei



provvedimenti di assegnazione a categorie commissariali o regionali, degli accertamenti recepiti in sentenze passate in giudicato o depositati in procedimenti in corso di riconoscimento dei diritti delle popolazioni, oppure, in mancanza, alla luce della cartografia regionale o dei dati emergenti dalla storia catastale dei terreni, degli Statuti e regolamenti locali e dai ruoli dei canoni eventualmente riscossi.

10. Le terre private gravate da uso civico sono identificate sulla base delle decisioni passate in giudicato e degli accertamenti peritali depositati presso il Commissariato competente e presso l'Ufficio Amministrativo Regionale, o, in mancanza, alla luce delle dichiarazioni di cui all'art.3 legge n.1766/27 ed all'art. i R.D. 28 febbraio 1928 n.332, annotate nell'apposito registro esistente presso i suddetti organi, di cui all'art. 5 R.D. n.332/28, oppure, per i terreni con uso in esercizio alla data di entrata in vigore della legge n. 1766/27, non oggetto di dichiarazione, dagli statuti e regolamenti locali.
11. Per le terre oggetto di controversie, le fonti di cui ai precedenti comma cessano di avere efficacia col passaggio in giudicato della decisione negativa.
12. La tutela di cui alle presenti norme ha la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.
13. L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ex art.4 legge 1766/27, deve in ogni caso svolgersi con modalità non incompatibili con le norme generali e particolari per singole zone stabilite nel presente piano.
14. Quando l'esercizio di taluno degli usi consentiti (ad esempio legnatico, cavapietre, pastorizia, pascolo, pesca, caccia, ecc.) risulti del tutto incompatibile con i divieti posti per tutela ambientale, l'esercizio medesimo è condizionato, sulla domanda degli Enti od utenti interessati, all'adozione dei provvedimenti della competente autorità regionale che trasferiscano gli usi su territori che consentono con pari agevolezza od altrimenti garantiscano utilità equivalenti.
15. L'uso civico che attenga ad attività estrattive, anche se compatibile sarà comunque sottoposto a procedura di valutazione di impatto ambientale; le concessioni demaniali sulle terre civiche aventi il medesimo oggetto e conseguenti a mutamento di destinazione, debitamente autorizzate ex art. 12 legge 1766/27, saranno comunque consentite solo se in grado di garantire, mediante idoneo piano con le necessarie valenze ambientali, l'integrale recupero del demanio all'uso collettivo, e sempre subordinatamente alla destinazione del corrispettivo del

permesso di costruire o dell'attività dei concessionari per il potenziamento del godimento collettivo sul restante territorio.

16. Gli usi civici di caccia e pesca sono consentiti nelle zone altrimenti protette con i limiti previsti dalla normativa generale o particolare applicabile alla zona.
17. Gli altri usi civici nelle zone altrimenti protette saranno esercitati con i limiti stabiliti per le singole zone nel presente piano, con conseguente conforme modifica dei regolamenti vigenti.
18. Nei terreni di proprietà collettiva o privati gravata da usi civici non altrimenti tutelati ai fini paesaggistici da norme più restrittive del presente piano, è normalmente esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale, salvo che ragioni di interesse della popolazione non consentano, in armonia con la disposizione dell'art. 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 1986 n. 1, tale diversa destinazione.
19. In tali casi, l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere comunque sottoposto alla procedura V.I.A. e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'Ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art. 12 legge n. 1766/27.
20. Potranno sui medesimi terreni, essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione regionale a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, che non sia arrecato danno all'aspetto esteriore delle località, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, previa sottoposizione alla procedura V.I.A. Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:
  - a. vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boschive nel presente piano;
  - b. venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato all'Agricoltura e Foreste e dall'Assessorato alla tutela ambientale;
  - c. vengano rispettati criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole del presente piano;
  - d. venga evitato il frazionamento fondiario, privilegiando la concessione demaniale dei beni a cooperative di utenti in grado di garantire l'attuazione del piano di cui al punto sub a), e/o promuovendo la formazione di consorzi di utenti che comunque garantiscano l'accorpamento fondiario.
21. La Giunta Regionale non procederà a trasformazioni in enfiteusi perpetua, a quotizzazioni o all'intesa di cui all'art.66 del D.P.R. n.616/77 per legittimazioni quando, a seguito di detti procedimenti si verifichi un successivo frazionamento

fondario e non venga predisposto e accettato dagli utenti o beneficiari dei provvedimenti un piano di uso complessivo del territorio, che dovrà essere sottoposto, per l'approvazione, agli Assessori all'agricoltura e alla tutela ambientale.

#### **Art.89 - DEPOSITI DI SCORIE E ROTTAMI**

1. I depositi all'aperto di rottami di veicoli e materiali vari possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente all'interno delle zone industriali e Artigianali. I depositi stessi devono essere schermati a mezzo di siepi e filari di alberi in modo da ridurre la visibilità.

## **CAPO IV - NORMATIVA SPECIFICA.**

### **Art. 90 – TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.**

1. Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.
2. In tutti i progetti allegati alle domande per ottenere il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.
3. 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 m 5.00 di tutti gli scavi (fondazione, canalizzazione, ecc.) dalla base del tronco (colletto).
4. L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.
5. 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.
6. Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.
7. In tutti i progetti necessari per ottenere il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, 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.
8. 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 non attecchite) 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.
9. 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.
10. Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso oltre alla concessione, dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.
11. 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.

**Art. 91- ACCESSIBILITÀ E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.**

1. Nell'ambito degli strumenti attuativi del PRG le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.
2. La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del P.U.C.G. e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al DM LL.PP. n. 236/89, alla L. 104/92 e al DPR 503/96. L. 118/71, L. 41/86, L. 13/89

**Art. 92 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE.**

1. Per la realizzazione delle previsioni di Piano, in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione – PUOC - ed in fase esecutiva, si dovrà procedere all'esecuzione di più dettagliate indagini allo scopo di accertare in modo più puntuale la rispondenza delle caratteristiche litogeologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti di esauriente documentazione il rischio legato alla geomorfologia. Gli strumenti urbanistici attuativi, corredati di tali indagini, dovranno essere trasmessi alle autorità Regionali competenti prima della loro adozione, per ottenere il prescritto parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001.
2. In sede esecutiva, la realizzazione di ciascun edificio dovrà essere preceduta da accurati accertamenti geognostici e geotecnici tesi ad individuare eventuali cause di instabilità e tipo e dimensionamento delle opere fondali. Per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi
3. La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e relative circolari applicative:
  - 3.1 D.P.R. 06/06/2001 n° 380 - TESTO UNICO PER L'EDILIZIA e s.m.i.
  - 3.2 D.M. MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14/01/2008  
NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI ( NTC8 ) e relative ISTRUZIONI per l'applicazione delle nuove NTC "CIRCOLARE 2-2- 2009 "

- 3.3 Documento approvato dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nell'Assemblea Generale del 23 luglio 2010, prot. n. 92, contenente l'allineamento della Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri per la valutazione e riduzione de rischio sismico del patrimonio culturale del 12 ottobre 2007 alle nuove Norme tecniche per le costruzioni 2008.
- 3.4 **MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI**  
Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale **ALLINEATE** alle nuove **NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI ( NTC8 )** DM 14/01/2008 - Pubblicate il 19 gennaio 2011
- 3.5 **LEGGE REGIONALE LAZIO N° 4 del 05/01/1985**  
Prime norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico - Snellimento delle procedure.
- 3.6 Delibera di Giunta Regione Lazio n. 387 del 22 Maggio 2009 –  
"Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio in applicazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 Aprile 2006 e della DGR Lazio 766/03";  
Delibera di Giunta Regione Lazio n. 489 del 17 Ottobre 2012  
Modifica dell'Allegato 2 della DGR Lazio n. 387 del 22 maggio 2009
- 3.7 **D.G. REGIONE LAZIO N° 611 del 16/12/2011**  
**REGOLAMENTO REGIONALE** concernente:  
"MODIFICHE AL REGOLAMENTO REGIONALE 6 SETTEMBRE 2002, N. I (REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI DELLA GIUNTA REGIONALE) E SUCCESSIVE MODIFICHE"
- 3.8 **D.G. REGIONE LAZIO N° 10 del 13/01/2012**  
**REGOLAMENTO REGIONALE** concernente:  
"Snellimento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico"

#### **Art. 93 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO.**

- 1. Per questo aspetto vale la disciplina di settore ed in particolare la legge quadro n. 447/1995, la quale introduce definizioni, disposizioni e limiti operativi.
- 2. A livello attuativo, la Regione Lazio, sta operando con la legge Regionale n. 18 del 03/08/2001, ed in base a questa il Comune si è dotato del Piano di Zonizzazione Acustica e di Classificazione, completo della normativa, che è strumento propedeutico a latere del presente piano

#### **Art. 94 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO LUMINOSO.**

- 1. Fino all'approvazione di apposito regolamento, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati a massimizzare il contenimento dei consumi

energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso, secondo quanto disposto dalla normative in materia ed in particolare alla Legge Regionale 13 aprile 2000, n. 23, dettante norme per la riduzione e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

## 2. Disposizioni Transitorie

Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 5 della legge, per la progettazione, installazione e gestione dei nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati, fatto salvo quanto previsto per le zone di particolare protezione, devono essere osservati i seguenti criteri tecnici.

- a) Per gli impianti di illuminazione con impiego di ottiche ed armature di tipo stradale: massima emissione luminosa consentita 5 cd/klm a 90° - 0 cd/klm a 95° ed oltre;
- b) Per gli impianti di illuminazione con impiego di lanterne: massima emissione consentita 5 cd/klm a 90° - 0 cd/klm a 95° ed oltre;
- c) Per gli impianti con ottiche aperte ed ornamentali di qualsiasi tipo: massima emissione consentita 35 cd/klm a 90° - 5 cd/klm a 100°;
- d) Per gli impianti di illuminazione con impiego di fari asimmetrici e simmetrici, proiettori di qualsiasi tipo e torri-faro: massima emissione consentita 10 cd/klm a 90° - 0 cd/klm a 95° ed oltre;
- e) per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici privati o pubblici che non abbiano carattere monumentale o particolare e comprovato valore artistico: impiego di sistemi ad emissione rigorosamente controllata del flusso entro il perimetro e le sagome degli stessi con luminanza massima di un cd/mq e spegnimento o riduzione della potenza impegnata di almeno il trenta per cento, alle ore 23,00 nel periodo di ora solare ed alle ore 24,00 nel periodo di ora legale;
- f) per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici di particolare e comprovato valore artistico e di monumenti: impeto alle disposizioni di cui alla lettera e) con spegnimento o riduzione della potenza impegnata alle ore 24,00, ovvero in occasione di particolari manifestazioni o ricorrenze per non più di trenta giorni all'anno, oltre tale orario, previa ed espressa autorizzazione del comune;
- g) per gli impianti di illuminazione di facciata di edifici o di monumenti con sagoma irregolare: flusso diretto verso l'emisfero superiore, e non intercettato dalla struttura illuminata, purché non superiore del dieci per cento del flusso nominale fuoriuscente dal corpo illuminato; spegnimento o riduzione della potenza impegnata alle ore 24,00;
- h) per le insegne pubblicitarie di non specifico ed indispensabile uso notturno: spegnimento alle ore 24,00; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono oltre tale orario: spegnimento all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna : illuminazione dall'alto verso il

- basso e divieto, per meri fini pubblicitari o di richiamo, dell'uso di fasci roteanti o fissi di qualsiasi tipo e potenza.
3. Tutti gli impianti di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d), devono essere obbligatoriamente muniti di dispositivi in grado di ridurre i consumi energetici in misura non inferiore al trenta per cento e non superiore al cinquanta per cento dopo le ore 23,00 nel periodo di ora solare e dopo le 24,00 in quello di ora legale e di lampade con rapporto 1/w non inferiore a 90.
  4. Tutti gli impianti devono essere obbligatoriamente muniti dei dispositivi indicati per il risparmio energetico, ma con orario di applicazione dopo le ore 23,00 e con l'uso di sole lampade al sodio.

#### **Art. 95 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA.**

1. In ottemperanza al dettato di cui alla L. R. n. 15/2004 (*Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici*), e ad esclusione delle aree perimetrate quali 'A' ai sensi del D.M. ll. pp. n. 1444/1968, nonché, nel rispetto degli eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici, si rendono le seguenti disposizioni per realizzare su edifici, pubblici e privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, i seguenti interventi:
  - a. installazione ed impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria (obbligo per almeno il 50% del fabbisogno con verifica della certificazione energetica dell'edificio e prima del rilascio dell'agibilità);
  - b. realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie e riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water;
  - c. utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
  - d. installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua;
  - e. impiego di pavimentazioni drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al cinquanta per cento della superficie esterna del lotto stesso.
2. Nel caso sopra indicato si prevede che, nel calcolo delle volumetrie degli edifici, non vengano computati, se superiori a trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai, nonché, delle serre solari e delle torri del vento. Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo.