

COMUNE DI LARIANO

PIANO REGOLATORE GENERALE -variante non sostanziale-

Comune di Lariano

Copia Conforme delle Norme Tecniche Attuative NTA del PRG, già allegata alla Deliberazione di C.C. n° 11 del 21-02-2005, citata ed inserita nella Del.ne di G.R. n° 512/2005, approvativa dello Strumento Urbanistico Generale.

La citata Del.ne Regionale è stata pubblicata sul BURL n° 19 del 09-07-2005 e successiva rettifica pubblicata sul BURL n° 20 del 20-07-2005.

Copia della presente e della Determinazione Comunale n° 456/2005 -ai fini della trasparenza amministrativa- è stata notificata alla Regione Lazio in data 08-09-2005 prot. 10251 -

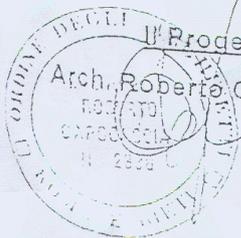
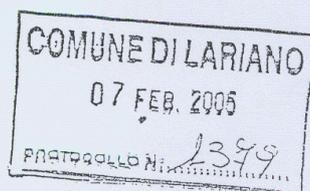
Le presenti NTA contengono le modificazioni/aggiornamenti derivanti dal recepimento del parere del CRp.T. n° 69/2 del 2004 e le indicazioni dei competenti Uffici Regionali (come asseverato dal redattore del Piano).

Il Responsabile Area Urbanistica
Dott. Arch. Ernesto PIGLIACELLI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Aggiornamento relativo all'inserimento delle Osservazioni approvate e modificate a seguito del Parere del C.R. p. T. n° 69/2 del 23/09/2004)



Il Progettista:

Arch. Roberto Capocaccia

Collaboratori:

Arch. Massimiliano Capocaccia

ART. 1 Contenuto e finalità del Piano Regolatore Generale

Il PRG disciplina l'intero territorio comunale con riferimento, in particolare, all'uso del suolo e dei manufatti edilizi ed urbanistici. Detta disciplina non si applica alle aree ed ai beni immobili facenti parte del demanio statale, sin tanto che perdura tale condizione.

Il PRG detta peraltro e definisce, rispettivamente, le disposizioni speciali, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, la salvaguardia della salute pubblica, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nonché l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

Il PRG individua, anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto o di linee di arretramento della fabbricazione, le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenza di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri) o di specifiche infrastrutture (quali strade, ecc.). Quando tale tutela è perseguita anche da altre disposizioni di legge (o di regolamento), queste ultime, se più restrittive quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto, prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG.

I vincoli e le limitazioni conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti od infrastrutture di interesse pubblico (quali elettrodotti ed oleodotti) nonché di particolari esigenze di interesse generale riconosciuto dalla normativa vigente, prevalgono, se incompatibili, sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG medesimo.

ART. 2 Contenuto e finalità delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) integrano la disciplina urbanistica del PRG, definendo il significato delle diverse previsioni di azionamento nonché le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi ed all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

ART. 3 Elaborati costitutivi del P .R.G.

Il PRG è costituito, oltre che dalle presenti N.T.A., dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione;
- TAV. 1: Piano Territoriale Paesistico, ambito n. 9 - (stralcio) 1 :10.000;
- TAV. 2: Vincolo idrogeologico -1 :10.000;
- TAV. 3: Uso del suolo -1 :10.000;
- TAV. 4: Carta della vegetazione -1 :10.000;
- TAV. 5: Zone territoriali omogenee A e B di cui all'art. 2 del
D. M. 2 aprile 1968 n. 1.444 - 1 :5.000;
- TAV. 6: Infrastrutture, proprietà comunali ed usi civici -1 :5.000;
- TAV. 7: Zonizzazione -1 :5.000;
- TAV. 8: Viabilità di progetto -1 :10.000.

ART. 4 Efficacia delle norme

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

ART. 4.1 Eventuali difformità o contrasti tra elaborati del PRG, ovvero tra lo stesso ed il Regolamento Edilizio

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e, tra questi, gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Le presenti N. T. A. prevalgono su detti elaborati.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio e il PRG, prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

ART. 5 Suddivisione in zone del territorio comunale

Il PRG, per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in zone regolate dalle norme speciali del Capitolo 3° delle presenti N.T.A.

Dette zone sono individuate dal PRG nel rispetto di quanto stabilito, in materia di zone territoriali omogenee, dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

ART. 5.1 Zone di recupero

In relazione alle necessità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono individuate, ai sensi della Legge n. 47/1985 e delle Leggi Regionali n. 28/1980, n. 27/1983 e n. 76/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, le zone di recupero.

ART. 5.2 Uso temporaneo di edifici o di aree

Gli edifici esistenti o le aree, anche di proprietà privata, possono, nonostante la eventuale diversa destinazione prevista dal PRG, essere utilizzati, per un periodo di tempo determinato, non eccedente i tre anni, come servizi gestiti da enti pubblici a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano, in solido tra loro a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine.

CAPITOLO 2° ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART. 6 Modalità di attuazione del PRG

Il PRG si attua a mezzo di interventi edilizi diretti oppure mediante piani urbanistici attuativi (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata) piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi) approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti.

Gli elaborati grafici del PRG indicano le zone e le aree nelle quali gli interventi edilizi debbono avvenire in base alle normative specifiche; detta individuazione avviene mediante definizione di ambiti territoriali.

Nei comparti minimi di intervento, ai fini della determinazione della densità, l'indice di fabbricabilità territoriale riferito alle aree edificabili incluse nello stesso va considerato esteso all'intero comparto. La potenzialità edificatoria, quindi ancorché realizzabile solo sulle aree a ciò destinate deve intendersi di pertinenza di tutte le aree incluse nel comparto medesimo così da realizzare l'indifferenza delle proprietà rispetto alle diverse destinazioni.

Il ricorso al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata può essere sempre deciso dai proprietari delle aree, purché gli stessi siano in numero adeguato.

In alcune zone, stante la puntuale definizione dell'assetto territoriale da realizzare prevista già dal PRG, è possibile procedere mediante l'intervento edilizio diretto a condizione che sia attuato fedelmente l'assetto previsto ed egualmente garantita la dotazione pubblica o di uso pubblico di aree, di opere e di attrezzature individuata come necessaria dal PRG.

ART. 7 Categorie di destinazione d'uso

Il PRG definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone.

I piani particolareggiati di esecuzione e gli altri strumenti attuativi, ove previsti, dovranno altresì indicare le destinazioni d'uso obbligatorie e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Sono assoggettati a preventiva concessione edilizia i mutamenti d'uso, anche non connessi a trasformazioni fisiche dell'organismo edilizio in cui detti mutamenti avvengono, ove gli stessi comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Il mutamento della destinazione d'uso in atto deve comunque dar luogo ad una destinazione consentita dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici attuativi.

L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dal PRG non è comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti in atto alla data di adozione del PRG medesimo.

Gli elaborati di progetto allegati alle autorizzazioni ed alle concessioni edilizie debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Le categorie delle destinazioni d'uso sono così definite:

- a) abitazioni;
- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale,

- regionale, provinciale o cittadino;
- c) sedi di grandi società, banche e istituti;
 - d) uffici privati e studi professionali;
 - e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.; scuole guida);
 - f) attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari ecc.);
 - g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc. con superficie totale non superiore a 400 mq.;
 - h) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
 - i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
 - l) sedi di giornali;
 - m) servizi pubblici di carattere cittadino;
 - n) servizi pubblici di carattere locale (di quartiere);
 - o) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);
 - p) edifici e complessi destinati a servizi vari di interesse cittadino o sovracomunale, autostazioni, ecc.;
 - q) impianti sportivi per competizioni;
 - r) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali escluse le botteghe aventi carattere artigianale;
 - s) impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
 - t) depositi e magazzini non di vendita;
 - u) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
 - v) esercizi commerciali all'ingrosso;
 - z) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione.

ART. 8 Norme di carattere generale

- 1)** In tutte le zone del PRG, salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute nei piani particolareggiati o negli strumenti attuativi devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali aree per parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc costruiti fuori terra con destinazione residenziale, per ogni 10 mc con destinazione non residenziale e per ogni 7,50 mc se la destinazione non residenziale riguarda uffici pubblici e privati.

Per gli insediamenti relativi alle destinazioni d'uso di cui alle categorie e) e f) con superficie utile (o di vendite per gli esercizi commerciali) superiore a 400 mq ciascuno, alle aree per parcheggio di cui al punto precedente dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,20 mq per ogni mq di superficie utile (o di vendita).

Nelle zone sfornite di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) o fornite di piani redatti prima dell'applicazione delle presenti norme, per tutte le destinazioni non residenziali, in sede di concessione edilizia per nuove costruzione o ricostruzioni posteriore

alla data di adozione delle presenti norme, oltre le aree di cui al primo comma del presente paragrafo, devono essere previsti parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 15 mq. Nel caso di esercizi commerciali la cui superficie unitaria di vendita superi i 400 mq, tale valore deve essere raddoppiato; in caso contrario non potrà essere rilasciata l'autorizzazione di apertura all'esercizio.

La destinazione d'uso a parcheggio condominiale a servizio dei residenti dell'edificio (con esclusione di ogni utilizzazione commerciale, come autorimesse, officina, vendita auto, ecc.) o la destinazione ad uso pubblico dovrà risultare specificatamente da atto di vincolo registrato e trascritto, da assumere ai sensi e per gli effetti del precedente articolo 7 (secondo e terzo comma).

2) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione.

Nel caso di costruzioni su terreni in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

3) Le altezze massime consentite vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latitante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatoi, extracorse, ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio;

b) nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questi risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso che le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m. 2,80 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ove, invece, la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il sopraindicato limite, le altezze vanno misurate ai 2/3 della pendenza (dall'imposta verso il colmo).

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima, come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), locali soffitta in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. Per pendenze superiori al 100% vale il disposto di cui alla precedente lettera a). L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto; locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente e coperti con abbaini, dovranno essere computati nella cubatura ammissibile; qualora essi abbiano destinazione abitativa dovranno essere contenuti nell'altezza massima e rispettare le relative norme del Regolamento Edilizio.

4) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tali casi l'altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m. 1,50 l'altezza massima

consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dall'eccedenza di cui al precedente comma, e sempre che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

- 5) I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti, per singole zone, dalle presenti norme e, comunque, tali da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza fra i fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dall'art. 9 del D. L. 2 aprile 1968 n. 1444 con le eccezioni previste dallo stesso decreto.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona, curando che di norma su ciascuna delle due aree insista la quota parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità ad essa relativa e nel rispetto delle destinazione d'uso per ogni singola zona.

- 6) La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strade o piazze, nella sezione in senso normale a queste, deve essere contenuta nell'inclinata a 45 gradi con origine dal filo stradale opposto, alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45 gradi con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45 gradi con origine a non più di m 5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato che comunque non rispetti il disposto di cui ai precedenti commi, l'origine dell'inclinata del nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza fra fabbricati dall'art. 9 del citato decreto n. 1444, con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona dalle presenti norme, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco minimo. Nel caso di terreno in pendio, l'inclinata di cui ai precedenti comma verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine e, in ogni caso, dovrà essere rispettata l'inclinata limite corrispondente alla quota del davanzale della parte delle stanze di abitazioni realizzabili al limite del distacco minimo (massimo ml 1,00 dal pavimento).

- 7) In tutte le zone del PRG sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, parcheggi anche pubblici e ad uso pubblico, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento.

Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

- 8) I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere

computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-windows sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco verso i confini interni. Nella realizzazione dei bow-windows devono essere, comunque, rispettati i limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti dall'art. 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444.

- 9)** Nelle zone in cui sia esplicitamente consentito costruire locali accessori, salvo convenzione, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziati da esso, a filo strada o negli spazi di distacco, purché a distanza dai confini interni del lotto pari all'altezza dell'accessorio medesimo e, comunque, nel rispetto dei limiti di distanza stabiliti dall'art. 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno, pertanto, consentibili soltanto il magazzino attrezzi, gli impianti tecnologici, i garages o box e la casa del guardiano. Le suindicate destinazioni d'uso dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto che dovrà comprendere anche il vincolo specifico dell'accessorio medesimo a servizio della costruzione principale.

- 10)** Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, attraverso accertamenti catastali integrati da documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi esistenti fuori terra saranno computati quelli legittimamente realizzati. È consentito il mantenimento dei locali accessori legittimamente realizzati nell'osservanza di quanto disposto al precedente paragrafo 9, salva una diversa articolazione di detti volumi in sede di strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

- 11)** In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato alla trascrizione del vincolo "inaedificandi", accettato dal proprietario per sé, successori ed aventi causa.

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

- 12)** Nella elaborazione degli strumenti attuativi del PRG e nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della Legge 30 marzo 1971, n. 118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, e nelle leggi regionali 19 settembre 1974, n. 62 e 12 giugno 1975, n. 72 (art. 4, ultimo comma), intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali sono previsti contributi o agevolazione da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.

- 13)** Nelle zone di Piano Regolatore A e B, anche in assenza di piani particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, è consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato.

Nella realizzazione di parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico sono consentite

destinazioni non residenziali previste in ciascuna zona di PRG per una quota pari al 10% della cubatura complessiva da realizzare.

Nelle zone A e B, sempre ai fini della realizzazione di parcheggi ed autorimesse, è consentita altresì la demolizione e ricostruzione.

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 8 paragrafo 6 delle presenti Norme Tecniche e quant' altro non specificatamente derogato, l'altezza del fabbricato in elevazione non potrà superare quella media degli edifici circostanti, preesistenti o realizzabili. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti.

Le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici esistenti. Nelle zone A e B, è altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di fabbricati esistenti o di parti di essi; anche con aumento di superficie utile, fermo restando la possibilità della conservazione.

- 14)** Nelle zone A, B1, B2, B3, C2, D1 del P.R.G. che interessano lotti confinanti con via Sausset les Pins e la piazza S. Eurosia (lato nord), nonché la via Ariana, per il tratto ricadente nel centro urbano secondo la delibera G.C. n. 413 del 30/09/95, i piani attuativi dovranno prevedere il coronamento degli edifici a quota 13,00 ml. anche se gli edifici stessi sono arretrati rispetto al filo stradale.

Nei lotti singoli, prospicienti la via Ariana, è ammessa la edificazione diretta con l'obbligo del citato coronamento. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un planovolumetrico che metta in evidenza l'inserimento nei tessuto circostante.

Qualora il volume realizzabile non sia sufficiente a garantire l'edificazione sull'intero fronte stradale, è ammesso un incremento di tale volume per la realizzazione di un edificio che, nel rispetto dell'altezza di m. 13,00 sia di lunghezza pari al lato del lotto che affaccia sulla via Ariana e di larghezza media non superiore a m. 12,00.

Nei lotti già edificati, qualora gli edifici realizzati non raggiungano la citata altezza di ml. 13,00 sono consentiti interventi di sopraelevazione.

ART. 9 Edificabilità

L'edificabilità di un'area, nel rispetto delle previsioni del PRG e degli atti di programmazione urbanistica, è condizionata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

Nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo, in caso di mancanza o non adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione è comunque subordinata all'impegno di realizzare, da parte del richiedente la concessione, le opere mancanti o non adeguate garantite da idonea fideiussione.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata negli ambiti territoriali definiti dal PRG, l'edificabilità è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree da destinare a servizi secondo quanto stabilito dal D.M. 1444.

Nei comparti minimi di intervento l'edificabilità è comunque subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree, completamente attrezzate a servizi, individuate in aggiunta a quelle dovute per gli standards.

Non è comunque ammessa l'edificazione in assenza del piano attuativo per l'intero comparto. Per i lotti già parzialmente edificati, è consentito il completamento della volumetria fino al massimo consentito dai parametri edilizi-urbanistici di zona, mediante intervento diretto.

Nel caso di lotti ricadenti in due zone omogenee o sottozone diverse si applicano le

prescrizioni della parte prevalente sull'intero lotto.

ART. 10 Standard e opere di urbanizzazione

Il PRG individua nelle tavole di piano le aree e le attrezzature di servizio (standards) avente rilevanza urbanistica ai vari livelli: di insediamento, di quartiere, urbano e territoriale.

In applicazione delle previsioni del PRG occorre ricavare, in ciascun insediamento soggetto a piano urbanistico attuativo, aree standards interne al perimetro.

Le aree per urbanizzazione primaria, prima di essere cedute al Comune, devono essere attrezzate a cura e spese dei titolari degli interventi edificatori: nei casi in cui si ritengono opportuni il coordinamento del Comune nella realizzazione delle opere, il Comune può disporre la monetizzazione pari al corrispettivo del costo di esecuzione.

ART. 11 Vincoli

E' fatto obbligo del rispetto dei vincoli riportati graficamente nelle tavole di piano con le eventuali esclusioni di legge.

ART. 12 Piani attuativi vigenti

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del PRG possono essere attuati sino alla scadenza del decennio della loro approvazione o dalla stipulazione dell'eventuale relativa convenzione.

E' fatta salva la possibilità di adeguare i piani alle presenti norme entro il periodo di validità degli stessi.

CAPITOLO 3° ZONIZZAZIONE

ART. 13 Zonizzazione

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone: A, B, C, D, E, F (Rif. D.M. 1444/68) .

ART. 14 Zona A: Conservazione del tessuto edilizio e viario

1) La zona A comprende le aree già completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13. I volumi e le superfici lorde situati parzialmente o totalmente entro terra potranno essere destinati soltanto a cantine (a servizio di appartamenti o negozi), autorimesse, parcheggi anche ad uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale. Sulle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni.

2) Nella zona A dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazioni d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, alberghi, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative.

E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

3) Nella zona A sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia senza possibilità di aumentare le cubature e le superfici lorde e fatto salvo quanto previsto al paragrafo 1).

E' consentita la demolizione e ricostruzione mantenendo inalterate le volumetrie preesistenti e gli allineamenti stradali.

In tale zona il PRG si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione edilizia, oppure attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata nel caso in cui l'intervento interessi più di due lotti.

In sede di formazione dei Piani attuativi potrà essere prevista una distribuzione dei volumi oppure allineamenti stradali diversi da quelli esistenti.

L'altezza massima comunque non potrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non

potranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

ART. 15 Zona B: Completamento

La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi.

In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotti già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13.

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d), e), f), h), l), o) dell'art. 7 nonché le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie.

Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento.

Nel caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati planovolumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente.

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta.

Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tale da

garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiario, è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1: $if = 1,5 \text{ mc/mq}$;
- sottozona B2: $if = 1 \text{ mc/mq}$.
- sottozona B3: $if = 1.67 \text{ mc/mq}$.

**ART. 16 Zona C: Riqualficazione urbanistica
(ricondotte in Legenda Grafica in zona B - Rif. 1444/68)**

La zona C comprende aree quasi completamente edificate, dotate di un tessuto viario inadeguato, per le quali è necessario prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica.

- 1) In tale zona sono ammesse:
 - a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - b) ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
 - c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
 - d) ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.
- 2) Gli interventi di cui alla lettera a) saranno attuati direttamente secondo quanto previsto dalla L. 662/96 art. 2, comma 60.
- 3) Gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata estesa almeno ad una intera sottozona. Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da attuare e convenzionare separatamente nel caso di aree marginali rimaste libere all'interno di zone già completamente edificate.
- 4) L'indice territoriale è :
 - per la sottozona C1 pari a 0,64 mc/mq ;
- 5) Nel caso di intervento anticipato rispetto allo strumento attuativo, dovranno essere reperiti e ceduti gratuitamente al Comune gli spazi necessari per la viabilità e per i parcheggi all'interno dei lotti interessati.
- 6) Gli strumenti attuativi dovranno individuare gli spazi necessari per usi pubblici (verde, servizi, viabilità, parcheggi) e acquisirli gratuitamente, accorpando la cubatura relativa a tali aree secondo l'indice di edificabilità territoriale ricorrendo, ove occorra, al comparto edificatorio.

ART. 17 Zona D : Edilizia residenziale di espansione

In tale zona rientrano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale di iniziativa pubblica nonché le aree su cui il PdF aveva già previsto l'ampliamento.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dai punti a), d), e), f), g), e h), purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore subordinatamente all'affrancazione.

1) La zona D è divisa nelle seguenti sottozone:

a) D1: edilizia residenziale di iniziativa privata (già prevista nel PdF ed in buona parte realizzata);

b) D2: edilizia residenziale di iniziativa pubblica (aree P.E.E.P.).

2) L'edificazione della zona D avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata per quanto riguarda la sottozona D1 oppure di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) per quanto riguarda la sottozona D2.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

3) I piani attuativi dovranno osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 30 ab/ha nella sottozona D1 e di 100 ab/ha nella sottozona D2.

Detti piani attuativi dovranno essere estesi alle singole aree omogenee delimitate da zone con destinazione diversa oppure da "viabilità di connessione territoriale". Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di aree rimaste libere all'interno di zone edificate.

I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità consentita nelle aree stesse.

All'interno dei comparti minimi di intervento l'edificazione si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti residenziali gli spazi pubblici localizzati nelle aree individuate dalle tavole di Piano nella misura di almeno 25 mq/ab.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 2.000 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,30 mc/mq.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore a 2.000 mq, con un massimo incremento possibile pari al 20%, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 30/12/1994 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già regolarmente realizzati o in corso di realizzazione oppure per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle

aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

4) Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti.

La soluzione urbanistica dovrà tener conto:

- della miglior accessibilità veicolare garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e prevedere, ove possibile, la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari;
- dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici delle aree interessate.

5) Nella zona D è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

6) Nella zona D la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili:

a) strade a doppio senso di marcia:

- sede viaria (carreggiate più banchina): \geq ml 7,50;
- per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \geq ml 2,50;

b) strade a senso unico di marcia:

- di sede viaria (carreggiate più banchina): \geq ml 5,00;
- per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \geq ml 2,00.

7) Nei piani urbanistici attuativi, e in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primarie e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.

- 8)** La convenzione dovrà tra l'altro prevedere:
- la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
 - l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
 - i termini, non superiori all'inizio lavori dei fabbricati, entro i quali devono essere eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione;
 - congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- 9)** Nel caso di intervento anticipato rispetto allo strumento attuativo, dovranno essere reperiti e ceduti gratuitamente al Comune gli spazi necessari per la viabilità e per i parcheggi all'interno dei lotti interessati.
- 10)** Gli strumenti attuativi dovranno individuare gli spazi necessari per usi pubblici (verde, servizi, viabilità, parcheggi) e acquisirli gratuitamente, accorpando la cubatura relativa a tali aree secondo l'indice di edificabilità territoriale, ricorrendo, ove occorra al comparto edificatorio.

ART. 18 Zona E : Recupero urbanistico

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 , 76/85 e 12/2004 .

Il regime urbanistico per le zone E è inteso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture o dei servizi pubblici necessari.

Le previsioni del PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata (Convenzionata) estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

I Piani particolareggiati o Piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i seguenti limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei:

densità max territ.		I.F.T
nucleo	1	0.29
nucleo	2	0.43
nucleo	3	0.28
nucleo	4	0.43
nucleo	5	0.50
nucleo	6	0.26
nucleo	7 *	---
nucleo	8	0.24
nucleo	9	0.31
nucleo	10 *	---

(* nuclei stralciati e abrogati nell' Istruttoria Tecnica Regionale e nel Parere del C.R.p.T. n°69/ 2 del 23-09-2004 e non graficizzati nelle Tav. 7.1 e 7.2)

I Piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona E i Piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nelle quali, ove previsto, dovrà essere concentrata la edificabilità consentita nelle aree stesse.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 1.500 mq il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e sono conformi al relativo I.F.T. di ciascun Nucleo (vedi Tabella Riassuntiva suindicata) .

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1 .500 mq il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 14/05/1980 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da

superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata;
- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

I Piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità consentita nelle aree stesse.

Nel caso di intervento anticipato rispetto allo strumento attuativo, dovranno essere reperiti e ceduti gratuitamente al Comune gli spazi necessari per la viabilità e per i parcheggi all'interno dei lotti interessati.

Gli strumenti attuativi dovranno individuare gli spazi necessari per usi pubblici (verde, servizi, viabilità, parcheggi) e acquisirli gratuitamente, accorpendo la cubatura relativa a tali aree secondo l'indice di edificabilità territoriale, ricorrendo, ove occorra al comparto edificatorio.

ART. 19 Zona F : Attività produttive, artigianali e industriali

La zona F è divisa nelle seguenti sottozone:

- a) F1: aree per artigianato industriale, piccole industrie e magazzini;
- b) F2: aree di ristrutturazione degli insediamenti artigianali esistenti.
- c) F3: aree per fiere, circhi etc.

In tali sottozone, salvo quanto disposto dall'art. 8 paragrafo 13, qualsiasi costruzione è subordinata all'adozione di Piani particolareggiati di iniziativa sia pubblica che privata o Piani di lottizzazione convenzionata con il Comune nei quali dovrà essere indicata la parte di territorio destinato a ciascun tipo di attività, ai depositi, ai magazzini ed alle attrezzature di servizi generali inerenti.

1) Sottozona F1

In tale sottozona è consentita la costruzione di edifici ed impianti al servizio della piccola industria, per l'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini. Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione, eccetto che per gli artigiani o per il custode di dimensione non superiore a mq. 100 (lordi), purché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività e comunque disciplinate dal Piano particolareggiato o da un Piano di lottizzazione convenzionato con il Comune.

Gli edifici industriali ed artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie non inferiore a mq 2.000, debbono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza della fronte del fabbricato verso il confine e, comunque, non inferiore a ml 10,00; sul fronte stradale le recinzioni degli edifici industriali ed artigianali devono risultare distaccate dalle strade in ragione di ml 15,00 dal filo stradale, salvo che non sia diversamente stabilito in sede di Piano particolareggiato.

L'altezza massima assoluta dei fabbricati non può essere superiore a ml 10,00.

Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade debbono restare vincolate a verde per una profondità minima di ml 8,00, con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce deve avere idonea sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

2) Sottozona F2

In tale sottozona valgono le norme previste nella sottozona F1. In sede di redazione del piano attuativo sarà possibile prevedere la realizzazione di edifici di cui alle lettere e), i), v) in misura non superiore al 30% della superficie del piano.

Per gli insediamenti regolarmente edificati tuttavia è consentita, prima dell'approvazione dei piani attuativi, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione nel rispetto di quanto previsto per la citata sottozona F1.

Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore subordinatamente all'affrancazione.

3) Sottozona F3

Tale sottozona è destinata ad accogliere manifestazioni temporanee (comunque di durata non superiore ad un anno) di tipo fieristico, culturale, popolare e circhi gestite sia da enti pubblici che privati previa autorizzazione da parte della Amministrazione comunale.

In tale sottozona, per le attività sopra citate, potrà essere consentita la realizzazione di attrezzature (servizi igienici, uffici, biglietterie ecc.) nel rispetto di copertura massima del 2% dell'intera superficie e non superando l'altezza massima di m 4,50 mediante presentazione di un progetto complessivo dell'area in cui sia prevista fra l'altro la sistemazione a parcheggi di una superficie non inferiore al 50% del totale.

Detti parcheggi dovranno essere realizzati impiegando pavimentazioni che consentano la sussistenza del manto erboso e prevedendo la messa a dimora di essenze arboree in misura adeguata.

E' altresì consentita l'installazione di strutture precarie, necessarie allo svolgimento delle attività previste, per il periodo di permanenza delle manifestazioni.

E' fatto divieto di pavimentare con modalità e tecnologie impermeabili più del 20% della superficie fondiaria libera assegnata ad ogni intervento. Anche nelle aree destinate a parcheggio pubblico e a verde, le aree eventualmente pavimentate dovranno essere ridotte allo stretto necessario utilizzando per quanto possibile pavimentazioni "verdi" e permeabili.

ART. 20 Zona G : Insediamenti misti

Tale zona è destinata alle attività direzionali, servizi, commercio e residenze. L'attuazione del PRG avviene mediante Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata che dovrà contenere, tra l'altro, l'indicazione delle destinazioni d'uso, la precisazione delle infrastrutture e l'indicazione quantitativa delle aree pubbliche e di uso pubblico nonché delle cubature massime realizzabili.

La zona G è divisa in tre sottozone:

- a) **sottozona G1**, nella quale sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 7 categorie a), b), c), d), e), f), h), i), l), o), v) e z).
L'indice di fabbricabilità è di 4 mc/mq di cui la quota parte destinata alla residenza non può superare il 40% del totale.
- b) **sottozona G2**, nella quale sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 7 categorie b), c), d), e), f), h), i), l), o) e z).
L'indice di fabbricabilità è di 1 mc/mq
- c) **sottozona G3**, nella quale sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 7 categorie a), b),c), d), e), f),h), i), l), o), v), e z).
L'indice di fabbricabilità è di 2,5 mc/mq di cui la quota parte destinata alla residenza non può superare il 30% del totale

Il Piano particolareggiato potrà prendere in considerazione anche aree finitime utili alla definizione del nuovo tessuto urbanistico.

I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml 5,00, in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di ml 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per una sviluppo superiore a ml 12,00.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00; a ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

ART. 21 Zona H : Aree destinate ad attività agricole

Le zone agricole sono tutte destinate all'esercizio dell'attività agricola, o comunque all'esercizio delle attività connesse all'uso agricolo del territorio.

Eventuali fabbricati regolarmente edificati oppure sanati, destinati alle attività previste dalla categoria e) dell'art. 7 prima dell'adozione della presente V/PRG, mantengono tale destinazione d'uso anche per le relative aree di pertinenza.

Per detti edifici non è consentito il cambio di destinazione d'uso, al di fuori della categoria di appartenenza, salvo che per l'adeguamento alle previsioni della V/PRG ed è ammesso l'aumento (una tantum) del volume per una quantità pari al 15% di quello regolarmente assentito nel rispetto degli altri parametri di zona.

La zona agricola si divide in:

- H1: zona boscata;
- H2: zona agricola di salvaguardia paesistica ed ambientale;
- H3: zona agricola intensiva

L'edificazione nelle zone H2 e H3 è riservata al soddisfacimento delle esigenze abitative e produttive connesse alla conduzione delle Aziende Agricole, cioè di quelle aziende che esercitano l'attività agricola su terreni di proprietà propria o altrui, avuti in gestione.

La necessità edificatoria deve risultare dalla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale.

Ai fini urbanistici vengono computate le sole aree in proprietà, anche se non contigue, ma costituendo un unico organismo produttivo a giudizio della Commissione Agraria comunale o della Commissione Edilizia allargata agli esperti in materia agraria.

1) Sottozona H1 : aree boscate.

Negli ambiti di cui sopra, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti utilizzando materiali tipici della zona e con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili, nonché l'esecuzione di interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici e per la protezione dal fuoco.

In questa sottozona è ammessa: l'apertura dei sentieri pedonali di visita ed equestri, di piccole aree di sosta e ristoro, di belvedere, l'installazione di sistemi di monitoraggio o di prevenzione degli incendi. Nelle radure è altresì consentita la realizzazione di maneggi con esclusione di qualsiasi cubatura. Recinzioni, installazioni per la pratica ippica ed eventuali tettoie (di dimensioni limitate) dovranno essere realizzate in legno ed in armonia con l'ambiente Circostante.

Gli eventuali impianti derivanti dall'applicazione della Legge 223/90 (radioemittente) e della Legge Regionale 56/89 (Piano Regionale degli Insediamenti Radiotelevisivi) potranno aver luogo nel rispetto della normativa vigente.

In questa sottozona è consentito solo il taglio colturale del bosco e sono altresì consentite aree per la lavorazione del legname all'aperto per periodi limitati nel tempo.

Non è consentita la realizzazione di costruzioni residenziali né qualsiasi delle attività e tipo di insediamento di cui al successivo comma 4.

2) Sottozona H2 : aree agricole di salvaguardia paesistica ed ambientale.

In questa sottozona deve essere rispettato quanto disposto dall'art. 8 delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Paesistico (ambito territoriale n.9) , nell'ambito del perimetro tutelato e di vigenza di cui alla L.R. 24/98 e ss. mm. ed ii. .

3) Sottozona H3 : aree agricole intensive

In questa sottozona il lotto minimo è di mq 10.000 e sono consentite le attività e i tipi di insediamento finalizzati alla produzione agricola di cui al successivo comma 4.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per le esigenze abitative connesse alla conduzione del fondo e di 0,04 mc/mq per edifici necessari all'attività agricola. Nel caso di presentazione del piano di sviluppo aziendale tale indice (0,04) potrà essere elevato a 0,07.

Il lotto minimo è di 10.000 mq.

Sono consentiti porticati liberi almeno su tre lati nella misura del 25% della superficie lorda abitabile complessiva. Sono altresì consentite tettoie agricole e serre nel rispetto del rapporto massimo di copertura previsto dalla normativa regionale.

Nei lotti inferiori a 10.000 mq è consentita la realizzazione di edifici necessari alla conduzione agricola del fondo secondo il rapporto massimo di copertura di 0,02 e con altezza non superiore a m 2,90. Sono altresì consentite tettoie agricole e serre secondo quanto previsto dalla normativa regionale citata.

4) Insediamenti ammessi nelle zone agricole.

Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui agli articoli precedenti, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:

- a) case coloniche, e di abitazione, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- c) edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino ed avicolo, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;
- d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;
- e) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad un'azienda specifica;
- f) costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico né alterino zone di interesse panoramico;
- g) rimesse agricole, stalle, fienili, ecc. per servizi connessi alla specifica attività agricola del fondo.

5) Parcheggi nelle zone destinate ad attività agricole.

In riferimento a programmi ed interventi dell'ente parco dei Castelli Romani e dell'Amministrazione comunale riguardanti una migliore fruizione di siti e realtà di particolare valore, in merito ai punti di partenza dei sentieri pedonali di visita, ai centri di ristoro, ai luoghi di osservazione panoramica, potranno essere realizzate aree di parcheggio con le seguenti caratteristiche:

- che rimangano sterrate o con ghiaietto;
- che siano ubicate nelle immediate vicinanze del tessuto viario esistente, evitando quindi l'apertura di nuove strade che saranno limitate a soli brevi tratti di accesso;
- che dalle aree di parcheggio vengano raggiunti i centri di interesse attraverso percorsi pedonali;
- che siano schermate con essenze vegetali su tutti i lati;
- che sull'area di parcheggio siano poste a dimora essenze vegetali per la schermatura da osservatori posti a quote più alte;
- che siano dotate di sistema antincendio, di raccolta dei rifiuti, di W. C. e posto telefonico pubblico.

6) Attuazione del PRG nelle zone destinate ad attività agricole.

Nelle zone agricole il PRG si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

Il rilascio delle concessioni ad edificare deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di insediamento di cui ai precedenti commi.

Le concessioni ad edificare nelle zone agricole possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola, ed esclusivamente dagli "operatori agricoli" e cioè: dai proprietari coltivatori diretti, o conduttori in economia, o loro cooperative agricole, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni di cui sopra, ai sensi rispettivamente delle Leggi n. 11/71 e n. 765/64; fanno eccezione gli insediamenti di cui ai punti b), c), d), e), f) e g) del precedente comma 4 per i quali possono essere richieste concessioni ad edificare da altri soggetti, purché operanti nel campo delle produzioni e dei servizi agricoli.

Agli effetti dell'applicazione delle prescrizioni e dei parametri di insediamento di cui ai precedenti commi, si precisa che per azienda agricola si deve intendere l'insieme di uno o più fondi, non necessariamente accorpati e contigui, appartenenti alla medesima proprietà, purché tutti compresi nello stesso tipo di zona agricola ai sensi della zonizzazione del PRG.

Ai fini del computo della superficie minima di intervento (S_m) e dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici di zona, l'azienda agricola viene pertanto valutata come somma di tutti i fondi agricoli che fanno capo alla medesima unità produttiva e che ricadono nella medesima zona agricola classificata dal PRG.

Ancora ai fini del solo computo della superficie minima di intervento (S_m), in tutte le zone agricole e per tutti i diversi tipi di insediamento è ammesso comprendere nel calcolo della superficie dell'azienda agricola anche le aree che ricadono nella zona di rispetto cimiteriale e nelle zone di rispetto stradale.

Nel caso che tutti i fondi agricoli che compongono l'azienda siano sprovvisti, all'atto dell'adozione delle presenti Norme, di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie previste dall'applicazione dei parametri di zona possono essere utilizzate su uno qualunque dei fondi costituendo l'azienda; quelle relative alla quota parte residenziale, devono comunque essere concentrate su uno solo di questi.

Nel caso che uno o più fondi costituenti l'azienda siano già provvisti di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie relative alla quota parte residenziale devono essere concentrate sui fondi suddetti, a meno che ciò risulti impossibile per il rispetto delle distanze minime dai confini previste dalle presenti Norme.

Tutte le possibilità edificatorie previste dalle presenti Norme si intendono utilizzabili una sola volta: i fondi inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri edilizio-urbanistici, restano in edificabili, anche in caso di frazionamento successivo, e tale vincolo è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

ART. 22 Zona I : Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo

Le zone I sono classificate in funzione della natura e del tipo di rispetto e di vincolo su di esse gravitante. Per tutte le zonizzazioni del PRG adiacenti a zone o a fasce di rispetto di varia natura e di cui al presente articolo è consentita l'edificazione nei limiti stabiliti dallo stesso PRG, sino al limite di zona, fatto salvo l'eventuale rispetto delle distanze dai confini di proprietà di terzi per le quali valgono le disposizioni del Codice Civile.

1) Zona I1 di tutela orientata all'interno del Parco dei Castelli.

Nelle zone di "tutela orientata" secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 47/77 e dalla legge 394/91 art. 12, si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietato all'interno delle riserve orientate:
 - a) costruire nuovi edifici o manufatti di qualsiasi genere.
Negli edifici, ove esistenti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, restauro conservativo, adeguamento igienico, statico e tecnologico, demolizione e ricostruzione con divieto di aumento di cubatura e superficie utile;
 - b) realizzare gallerie, sbancamenti, costruire strade, acquedotti, gasdotti, elettrodotti, linee telegrafiche o telefoniche, asportare minerali o terriccio vegetale;
 - c) alterare o danneggiare l'ambiente forestale;
 - d) introdurre specie animali o vegetali non caratteristiche del territorio;
 - e) mettere a coltura terreno forestale o attualmente destinato a pascolo.
- è ammessa l'apertura di sentieri pedonali di visita secondo i percorsi previsti dall'Ente Parco e suddivisi nelle seguenti categorie:
 - a) percorsi naturali di interesse geologico, botanico, faunistico e biologico;
 - b) percorsi panoramici.

L'apertura di ulteriori strade carrabili, rispetto a quelle già esistenti, è vietata nelle zone a "tutela integrale" e a " tutela orientata" come definite dall'Ente Parco. Nelle aree di "zona di protezione" potranno essere realizzati solo accessi dal tessuto viario esistente al fine di consentire la visita ai beni contenuti in queste zone. Anche in questo caso dovranno essere mantenuti sterrati ed in qualche breve tratto, per evitare i danni da ruscellamento, potranno avere un rivestimento in blocchetti di pietra locale. la larghezza massima consentita sarà di mi 4,50.

2) Zona I 2 di rispetto dei fossi.

Tali zone comprendono i territori ricoperti da essenze arboree, non da frutto, fatta eccezione per i castagneti, la cui destinazione produttiva prevalente sia costituita dalla produzione di legna.

In tali zone è ammessa soltanto la ricostruzione degli edifici esistenti con materiali tipici della zona e con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili nonché gli interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici.

3) Area di rispetto cimiteriale.

In questa zona non è consentito edificare manufatti e cubature residenziali e non residenziali al di fuori di quanto previsto dall'art. 23 comma 7. E' altresì vietato aprire pozzi ed il passaggio di acquedotti. Il passaggio di fognature, ove non sia possibile altro percorso, potrà essere ammesso solo dopo specifica autorizzazione delle soluzioni tecniche da parte della U.S.L. competente.

4) Area di rispetto delle sorgenti e dei pozzi.

Per le sorgenti e i pozzi destinati all'uso umano in attuazione del D.P.R. n. 236 del 24/05/88 art. 4, 5, 6 e 87, valgono le seguenti norme:

a) zona a tutela assoluta.

La zona a tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa e costruzioni di servizio. Deve essere reclinata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 ml, ove non esistano già preesistenti situazioni di fatto diverse. In tal caso dovrà essere presentata all'Amministrazione comunale una adeguata soluzione di salvaguardia della qualità igienico-sanitaria delle acque, che sarà valutata caso per caso dalla U.S.L. competente.

In assenza dell'approvazione delle opere sopra indicate non sarà ammesso il consumo umano di tali acque.

b) zone di rispetto.

La zona di rispetto è delimitata per un raggio di ml 200 dalla risorsa idrica (pozzo o sorgente).

In questa zona sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature perdenti e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, da parte della pubblica Amministrazione, le misure per il loro allontanamento, da effettuarsi a cura dei proprietari dell'area o dell'impianto.

ART. 23 Zona L : Servizi

1) La zona L è divisa nelle seguenti sottozone:

LG: Pubblica amministrazione ed attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo biblioteche, pinacoteche, musei, teatri, cinema, circoli culturali, ecc.;

LS: Attrezzature per attività dei servizi sanitari ed assistenziali del tipo: ospedali, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, case albergo per anziani, case protette, ecc.;

LI: Attrezzature per i servizi didattici del tipo: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie superiori, istituti o corsi universitari, scuole speciali, distretti scolastici, convitti e mense, ecc.;

LR: Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto del tipo: chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche, ecc.;

LSP: Attrezzature per servizi privati quali case di cura, case di accoglienza, convivenza ed alberghi;

LV: Aree e attrezzature per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto, del tipo: parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, spazi attrezzati per il gioco non regolamentari, viali alberati, aree verdi di arredo, ecc.;

LT: Impianti di depurazione;

LS: Aree ed attrezzature sportive pubbliche;

LC: Area cimiteriale;

LPC: Area per attrezzature di servizio cimiteriale.

2) La zona L si attua mediante piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Nelle strutture esistenti, in attesa del piano attuativo, potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

3) I piani attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti di seguito. Essi dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni barriera architettonica con soluzioni tali da garantire la più ampia e comoda accessibilità alle attrezzature, agli impianti ed ai servizi erogati. Nella redazione di detti piani attuativi, particolare cura andrà posta nella sistemazione degli spazi di connessione fra l'attrezzatura ed il sistema urbano circostante (accessi, parcheggi, fronti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, alberature, ecc.).

4) Le aree ricadenti nelle sottozone **LG**, **LSP**, **LS**, **LR** e **LT** sono destinate ad attrezzature di servizio a livello locale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di Convenzione con il Comune.

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l' $IF = 2 \text{ mc/mq}$, e le altezze

degli edifici non possono superare ml10,00.

E' esclusa la destinazione residenziale se non per guardiania con un massimo di 100 mq lordi.

- 5) Le sottozone **LI** sono destinate esclusivamente alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione a qualsiasi livello.

Per tali sottozone varranno le disposizioni contenute nel D. M. del 18/12/75 e successivi aggiornamenti ed integrazioni, relative alle Norme tecniche sull'edilizia scolastica.

- 6) Le sottozone **LV** sono destinate alle attività pubbliche legate al tempo libero mediante la conservazione o la realizzazione del verde urbano. In tali sottozone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la loro destinazione e cioè chioschi, fontane, attrezzature per il gioco dei bambini, ritrovi, attrezzature modestissime che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi. Su tali aree saranno anche realizzabili impianti sportivi a cura della Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la stessa, quali gioco calcio, tennis, piscina, bocce, ecc..

Nell'attuazione dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- una superficie di almeno 3/5 dell'estensione totale del terreno è destinata ad attività sportive;
- le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, palestre, biglietteria, ecc.) non devono coprire un'area maggiore ad 1/10 della superficie totale;
- l'altezza delle suddette costruzioni accessorie non deve superare i ml 4, 00 misurati dai piani di campagna alla linea di gronda.

- 7) Le sottozone **LC** ed **LPC** sono destinate a parcheggio, ad attrezzature cimiteriali ed alle relative aree di rispetto. Nelle citate aree di rispetto sono consentite piccole costruzioni precarie per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alla realizzazione delle costruzioni di cui sopra saranno a titolo provvisorio.

Valgono per tali spazi le limitazioni dell'art. 338 del T. U. Leggi sanitarie n.1265/34, modificato con Legge n. 998/57 e Legge n. 1428/56.

- 8) Le sottozone **LT** sono destinate alla realizzazione di depuratori, ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

Le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane dovranno avere una fascia di rispetto per ciascun lato piantumata con essenze vegetali atte a formare una adeguata schermatura degli impianti.

L'ubicazione e le dimensioni di questa schermatura sono riportate sugli elaborati grafici.

Tali aree, pur concorrendo alla formazione dell'eventuale superficie utile per l'applicazione degli indici della zona di PRG, è inedificabile.

ART. 24 Attrezzature Sportive Private

Questa zona è prevalentemente destinata alla costruzione di impianti sportivi di proprietà privata.

Possono anche essere ammesse costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali, ricreative, rappresentative e paracicettive, con indice di fabbricabilità di 0,2 mc/mq per aree di superficie non inferiore a mq 10.000.

I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva;
- b) per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non deve essere superiore ad 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi; strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto; l'altezza delle costruzioni non deve superare i ml 12,00 misurati dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;
- c) per impianti all'aperto: le costruzioni accessorie dell'impianto - quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate - quando siano alte più di ml 2,50 misurati dal piano di campagna alla sommità del manufatto, non debbono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i ml 4,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i ml 6,00 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte la massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;
- d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20 mq per la superficie occupata da una macchina; una macchina per ogni tre persone;
- e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:
 - 1) impianti con gradinate per il pubblico:
 - posti a sedere mq 0,40 pro-capite;
 - posti in piedi mq 0,25 pro-capite;
 - 2) attività varie:
 - piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq 1,30 pro-capite per mq di specchio d'acqua;
 - area di giuoco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per 4 mq di terreno di giuoco.

ART. 25 Viabilità e parcheggi

1) Infrastrutture viarie.

- a) Le infrastrutture viarie del territorio comunale sono distinte dal PRG nelle seguenti categorie:
- viabilità di connessione territoriale;
 - strade urbane primarie;
 - strade urbane di distribuzione;
 - parcheggi pubblici;
 - vie pedonali e ciclabili.
- b) Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 8, la realizzazione di nuove strade, la ristrutturazione, la riqualificazione ed il potenziamento ed adeguamento di quelle esistenti, dovranno uniformarsi alle Norme C. N. R. 28/07/80 n. 78 ; tenuto conto del ruolo funzionale delle stesse strade e della loro gerarchia stabilita dal PRG.
- c) Le norme di cui al precedente comma assumono valore di riferimento e di prescrizione. I progetti di opere infrastrutturali dovranno comunque rispettare le condizioni dell'ambiente e della natura, valutando ogni modifica che potrà essere apportata dalle stesse opere e mitigare gli eventuali impatti che ne potrebbero derivare. In caso di contrasto fra il rispetto delle norme tecniche ed i vincoli ambientali saranno consentite modifiche e correzioni delle caratteristiche tecniche della viabilità apportando gli opportuni accorgimenti in ordine alla sicurezza.
- d) I progetti di nuove infrastrutture viarie dovranno avere contenuti e valore anche paesistico.
- e) Le aree individuate dal PRG e destinate a parcheggio d'uso pubblico sono attuate mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Detti interventi dovranno, di regola, utilizzare pavimentazioni verdi e comunque permeabili almeno nelle aree di sosta dei veicoli, nonché prevedere l'impianto di alberature d'alto fusto nel numero minimo di una ogni quattro posti auto.
- f) I progetti di infrastrutture viarie di cui al presente articolo dovranno garantire la più ampia e sicura accessibilità e circolazione delle persone ponendo particolare attenzione alle esigenze di anziani, bambini e portatori di handicap rimuovendo ogni barriera architettonica. La Commissione Edilizia ed i competenti uffici comunali valuteranno, in sede di approvazione degli interventi, le soluzioni tecniche ed ambientali atte a risolvere le situazioni di disparità tra i cittadini nell'accesso alla città ed ai suoi servizi.

2) Parcheggi privati.

Tutte le costruzioni debbono tassativamente riservare al parcheggio di automezzi una superficie non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione secondo quanto stabilito dalla Legge n. 122 del 24/03/89.

Dette superfici possono essere ricavate in autorimessa all'interno degli edificio nelle aree libere di pertinenza di esse, ovvero parte all'interno e parte nelle aree libere.

In ogni caso, gli spazi per i parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalle strade di transito e non potranno pregiudicare l'utilizzazione di aree pubbliche o riservate al pubblico quali marciapiedi, passaggi pedonali e fasce verdi di rispetto.

ART. 26 Normativa per gli edifici e parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla Legge 47/85 , Legge 724/94 e ss. mm. ed ii. .

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della legge 47/85 e ss.mm.ii.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi della vigente legislazione, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) È ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e ss.mm.ii. ;
- b) La deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;
- c) Non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare l'eventuale necessità di adeguamenti igienico -sanitari delle abitazioni (salvo quanto disposto dal precedente art 9) ;
- d) Le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto dalle denunce presentate ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e ss. mm. ed ii. .
- e) In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.
- f) Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.
- g) Per tutte le zone ove siano previste destinazioni commerciali, i relativi parametri dovranno desumersi e/o essere compatibili con la normativa regionale di riferimento di cui alla legge 33 del 18/11/99 e s.m.i. .-

ART. 27 – Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

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.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del PRG 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 alla Legge 13/89 , al DM LL.PP n. 236/89, alla L,104/92 e al DPR 503/96.

ART. 28 - NORME PER LE AREE ASSEGNATE ALLE UNIVERSITA' AGRARIE E PER LE AREE GRAVATE DA USI CIVICI.

Ai sensi dell'art. 142 lettera h) del DLgs 42/2004 , sono sottoposti a vincolo paesistico le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alle titolarità dei suddetti enti;
- b) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;
- c) le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla L.1766/1927, scioglimento di associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge;
- d) le terre private da usi civici a favore della popolazione locale a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli art. 5 e seguente della L.1766/1927.
- e) L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'art.4 della L1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme del TPT e/o delle leggi in vigore.

Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che, nelle sole aree classificate ai fini della tutela come zone a tutela limitata od a tale livello ricondotte, ragioni di interesse della popolazione non consentano, in armonia con le disposizioni degli articoli 1e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, numero1 e ss. mm. ed ii. , tale diversa destinazione; in detti casi l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere preventivamente sottoposto a parere ai sensi dell'articolo 7 della legge 1497/1939 e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambienti territoriali dell'ente e con il rispetto della procedura autorizzativi di cui all'articolo 12 della L. 1766/1927. Qualora ciò non sia possibile, la somma derivante dall'applicazione del citato articolo è destinata, previa autorizzazione dell'organo regionale competente, ad oere di interesse generale o di risanamento ambientale.

Sui medesimi terreni possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'art. 12 della L. 1766/1927, a condizioni che risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'aspetto esteriore del paesaggio, non si a lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene

Sono consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici, le opere strettamente connesse all'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 vengano . Vengono integralmente richiamate le norme regolamentari e legislative (statali e regionali) vigenti , ove applicabili .-