



**COMUNE DI BASSANO ROMANO**

**Provincia di Viterbo**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ADOTTATE DAL C.C. CON DEL. N. 98 DEL 11-12-2000 E DEL. N. 62 DEL 15-12-2005**

**APPROVATE CON D.G.R. N. 438 DEL 30-09-2011**

**Il Tecnico  
Dott. Ing. Gino Vestroni**

# SOMMARIO

TITOLO I.....	6
CAP. I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
ART. 1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.....	6
ART. 2 – ELABORATI DEL P.R.G.....	6
ART. 3 – VALIDITÀ ED EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DEL P.R.G.....	7
ART. 4 – EDIFICI ESISTENTI E INTERVENTI STRAORDINARI PER CAUSE NATURALI.....	8
ART. 5 – TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....	8
CAP. II – PARAMETRI URBANISTICI.....	9
ART. 6 – DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	9
ART. 7 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	11
ART. 8 – STANDARD URBANISTICI.....	12
ART. 9 – ASPETTI DEFINITORI DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.....	12
ART.10 – DESTINAZIONE D’USO.....	16
TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	16
CAP. I – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	16
ART. 11 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	16
ART. 12 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.....	17
CAP. II – GLI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI.....	17
ART. 13 – IL PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.).....	17
ART. 14 – IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.D.L.).....	18
ART. 15 – IL PIANO DI RECUPERO (P.R.).....	20
ART. 16 – IL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.).....	20
ART. 17 – PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	21
ART. 18 – NORMA GENERALE PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.).....	21
CAP. III – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	22
ART. 19 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	22
ART. 20 – INTERVENTO SULL’EDILIZIA ESISTENTE.....	23
ART. 21 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED OPERAZIONI AMMESSE.....	23
ART. 22 – TRASCRIZIONE IN MAPPA.....	28
ART. 23 – DESTINAZIONI D’USO.....	28
ART. 24 – DECORO DELL’AMBIENTE URBANO.....	30
TITOLO III ZONIZZAZIONE.....	31
CAP. I – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE E SOTTOZONE.....	31
ART. 25 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN MACROZONE.....	31
ART. 26 – ZONA A1 – CENTRO STORICO.....	32
ART. 27 – SOTTOZONA A1.....	38
ART. 28 – SOTTOZONA A2.....	39
ART. 29 – ZONA B – COMPLETAMENTO.....	40
ART. 30 – SOTTOZONA B1.....	43
ART. 31 – SOTTOZONA B2.....	43
ART. 32 – SOTTOZONA B3.....	44
ART. 33 – SOTTOZONA B4.....	44
ART. 34 – SOTTOZONA B5.....	44
ART. 35 – SOTTOZONA B6.....	45
ART. 36 – ZONA C – NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	45
ART. 37 – SOTTOZONA C1.....	47
ART. 38 – SOTTOZONA C2.....	47
ART. 39 – SOTTOZONA C3.....	47
ART. 40 – SOTTOZONA CT – (DESTINATA A NUOVA EDIFICAZIONE TURISTICA).....	48
ART. 41 – ZONE D–INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI.....	48
ART. 42 – SOTTOZONA D1 – ARTIGIANATO.....	49
ART. 43 – SOTTOZONA D2 – ARTIGIANATO – PICCOLA INDUSTRIA.....	50
ART. 44 – SOTTOZONA D3 – COMMERCIALE.....	51
ART. 45 – SOTTOZONA D4 – INDUSTRIALE.....	51
ART. 46 – SOTTOZONA D5 – ESTRATTIVA.....	52
ART. 47– ZONA E - AGRICOLA.....	52
ART 48 – SOTTOZONA E1 – AGRICOLA NORMALE.....	53
ART. 49 – SOTTOZONA E2 – AGRICOLA NORMALE.....	53
ART. 50 – SOTTOZONA E3 – PARCO DI CAMPAGNA.....	54
ART. 51 – SOTTOZONA E4 – BOSCHI.....	54

<u>ART. 52 – ZONA F – ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.....</u>	<u>54</u>
<u>ART. 53 – SOTTOZONA F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE CITTADINO.....</u>	<u>55</u>
<u>ART. 54 – SOTTOZONA F2 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.....</u>	<u>58</u>
<u>ART. 55 – SOTTOZONA G1 – SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.....</u>	<u>59</u>
<u>ART. 55 BIS RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE.....</u>	<u>60</u>
<u>ART. 56 – SOTTOZONA G2 – VERDE PRIVATO.....</u>	<u>60</u>
<u>ART. 57 – SOTTOZONA G3 – CAMPEGGISTICA.....</u>	<u>61</u>
<u>ART. 58 – AREE D'USO PUBBLICO E VINCOLI.....</u>	<u>62</u>
<u>ART. 59 – ZONE VINCOLATE E INTERVENTI DA SOTTOPORRE A VALUTAZIONE.....</u>	<u>65</u>
<u>ART. 60 – AREE GRAVATE DA USO CIVICO.....</u>	<u>68</u>
<u>ART. 61 – DEPOSITI DI SCORIE E ROTTAMI.....</u>	<u>69</u>
<u>ART. 62– CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI E ZONE DI PARCHEGGIO PER IL TEMPO LIBERO.....</u>	<u>69</u>
<u>ART. 63 – SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO.....</u>	<u>70</u>
<u>ART. 64 – BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</u>	<u>70</u>
<u>ART. 65 – ASSERVIMENTI.....</u>	<u>71</u>
<u>ART. 66 – DEROGA PER IMPIANTI PUBBLICI.....</u>	<u>71</u>

# **TITOLO I**

## **CAP. I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

Le trasformazioni e la disciplina d'uso del territorio comunale di Bassano Romano vengono regolate dal Piano Regolatore Generale attraverso gli elaborati di progetto ed attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione redatte ai sensi della L. 17 Agosto 1942 N°. 1150 e successive modificazioni.

Le presenti norme si applicano come vigenza a tutto il territorio compreso nel perimetro del Comune di Bassano che viene interamente suddiviso in Zone omogenee, secondo quanto prescritto al D.M.n.1444/'68.

Il comune disciplina l'attività edilizia, anche se realizzata su aree demaniali, attraverso quanto disposto dal Piano Regolatore Generale e da specifici strumenti urbanistici, in conformità con le disposizioni legislative nazionali e regionali e a quanto al Regolamento Edilizio.

Tutti gli edifici e i manufatti di nuova costruzione dovranno attenersi alle disposizioni contenute nel presente P.R.G.; gli edifici eventualmente ed in contrasto con dette disposizioni, con i tipi edilizi e con le destinazioni di zona previste, potranno essere modificati esclusivamente per essere adattati alle presenti norme tecniche.

### **ART. 2 – ELABORATI DEL P.R.G.**

Il P.R.G. del Comune di Bassano Romano è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV.1 Relazione Tecnica-Illustrativa;
- TAV.2 Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV.2 bis Norme Tecniche di Attuazione revisionate a dicembre 2005
- TAV.3 Inquadramento Territoriale ;
- TAV.4 Delimitazione Territorio Comunale ;
- TAV.5 Morfologia del Territorio Comunale;
- TAV.6/a Vincolo Usi Civici Nord;
- TAV.6/b Vincoli Usi Civici Sud;
- TAV.7 Vincoli L.431/85 e L.1497/39;
- TAV.8 Vincolo Idrogeologico;
- TAV.9 Acquedotti ed elettrodotti;
- TAV.10 Proprietà Comunali;
- TAV.11 Struttura del Territorio (Viabilità);

- TAV.12 Zonizzazione Territorio Comunale Nord;  
TAV.13 Zonizzazione Territorio Comunale Sud;  
TAV.14 Zonizzazione Capoluogo;  
TAV.15 Zonizzazione Stazione;  
TAV.16 Zone Omogenee;  
TAV.17 Consistenza P.d.F.,

### **ART. 3 – VALIDITÀ ED EFFICACIA DELLE PRESCRIZIONI DEL P.R.G.**

Il P.R.G. nei suoi contenuti ha validità a tempo indeterminato. Il P.R.G., comunque, è sottoposto a verifica al massimo ogni cinque anni; il suo aggiornamento e la sua conferma formeranno oggetto di apposita deliberazione.

Il dimensionamento dello stesso è stato basato su una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni normative contenute nel P.R.G. hanno efficacia sia nei confronti dei privati che delle Amministrazioni Pubbliche. I vincoli di Piano Regolatore sulle aree destinate all'esproprio hanno validità cinque anni.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici, in scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati in scala maggiore (più dettagliati).

Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

Hanno valore vincolativo:

- I perimetri delle diverse destinazioni di uso dei suoli;
- I tracciati della viabilità pubblica;
- La quantità di cubatura edificabile ammessa per ogni zona come descritto nei vari articoli delle presenti N.T.A.;
- Le tipologie e destinazioni d'uso degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- L'altezza massima degli edifici;
- L'ubicazione delle zone per infrastrutture secondarie.

#### **ART. 4 – EDIFICI ESISTENTI E INTERVENTI STRAORDINARI PER CAUSE NATURALI**

1. Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. 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 essere sottoposti solo a manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale.

Sono fatte salve ai fini dell'edificazione, anche se in contrasto con le presenti N.T.A., gli interventi per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida.

2. Per gli interventi che si dovessero rendere necessari per rispondere a calamità dovute ad eventi naturali ( disastri sismici o altra causa naturale), saranno ammessi specifici interventi alla sola condizione di non apportare variazioni alla cubatura e alle altezze permesse per le varie zone. La realizzazione di strutture di rinforzo esterne ai fabbricati saranno di regola non autorizzate , anche a costo di una riduzione delle superfici utili, salvo che non sia tecnicamente possibile adottare, previa dimostrazione, altra soluzione. La valutazione tecnica demandata agli uffici competenti e al parere vincolante della commissione edilizia potrà riguardare anche la possibilità della demolizione/ricostruzione secondo i parametri sopra espressi.

#### **ART. 5 – TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, previste dal presente P.R.G. e dagli eventuali successivi strumenti di attuazione, è subordinata a permesso di costruire (salvo gli interventi indicati all'art. 26 della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni) L.380/2001 e partecipa agli oneri ad essa relativi.

La realizzazione delle previsioni edilizie del presente P.R.G. è, comunque, subordinata alla esistenza delle opere di Urbanizzazione primaria come da L.847/64 e 865/71, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni Comunali.

Per le demolizioni è necessario ottenere apposito permesso, l'area di sedime è soggetta al rispetto delle previsioni di P.R.G.

Nelle zona A1 e A2 è vietata la demolizione e ricostruzione di edifici individuati sulla planimetria di P.R.G. come edifici di interesse storico-ambientale.

## CAP. II – PARAMETRI URBANISTICI

### ART. 6 – DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

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

- 1) **Superficie territoriale** (ST): Si misura in m.q. e si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento comprendente oltre che delle aree destinate all'edificazione ad essa pertinente (superficie fondiaria) quelle destinate alla viabilità, ai parcheggi, ai servizi pubblici ed al verde pubblico a servizio dell'insediamento stesso; nonché ulteriori aree di uso pubblico da cedere al Comune come indicato negli elaborati grafici.  
Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT).
- 2) **Superficie fondiaria** (SF): Si misura in mq ed indica l'area di sedime e di pertinenza degli edifici. Per superficie fondiaria 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.  
Su di essa si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (IF) e (UF).
- 3) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria** (S1): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.
- 4) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** (S2): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.
- 5) **Superficie minima di intervento** (SM): è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici unitari.
- 6) **Indice di fabbricabilità territoriale** (IT): esprime il volume massimo in mc, costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mc/mq).

- 7) **Indice di fabbricabilità fondiaria** (IF): esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF (mc/mq).
- 8) **Indice di utilizzazione territoriale** (UT): esprime in mq la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq/ha).
- 9) **Indice di utilizzazione fondiaria** (UF): esprime in mq la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria (SF) (mq/mq).
- 10) **Superficie coperta** (SC): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a ml. 1,20 di aggetto. La superficie coperta massima viene definita in misura percentuale della Sf – Superficie fondiaria.
- 11) **Superficie permeabile** (SP): misura in percentuale la quota di superficie fondiaria che deve essere confermata o resa permeabile in modo profondo dalle acque secondo le prescrizioni urbanistiche vigenti.
- 12) **Superficie utile abitabile** (SU): è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
- 13) **Superficie utile lorda** (Sul): è la superficie dei solai dei piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale ed ascensori, ecc...
- 14) **Volume** (V): Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie utile lorda complessiva del pavimento (Sul) dei singoli piani per ml. 3,20. All'ultimo piano, dal pavimento all'estradosso della copertura. Nel computo del volume vanno compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione. Sono esclusi dal computo i volumi tecnici.
- 15) **Rapporto massimo di copertura** (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.
- 16) **Distanza tra fabbricati** (DF): la distanza minima ammessa tra la proiezione a terra di ogni aggetto o sporgenza dei fabbricati che si trovino ad altezza inferiore ml 4,50 (vedi art. 9 delle presenti Norme “distanze”).
- 17) **Distanza dai confini** (DC): la minima distanza ammessa tra la proiezione a terra di ogni aggetto o sporgenza dei fabbricati che si trovino ad altezza inferiore ml 4,50 ed i confini del lotto.



- 18) **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 ml 4,50.
- 19) **Altezza massima degli edifici** (H): ai fini della determinazione delle altezze degli edifici l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno "post operam" e l'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti.
- 20) **Altezza massima dei muri di recinzione** deve essere 1,00 ml massimo con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a ml 2,00.
- 21) Per **centro abitato** si intende il territorio delimitato per ciascun nucleo abitato, dal perimetro ininterrotto che comprende tutte le aree edificate con continuità e lotti interclusi; non vengono compresi insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate da processi di urbanizzazione.

#### **ART. 7 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui il piano si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati, di esecuzione, lottizzazioni).

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazione come previsto dallo strumento attuativo.

Nei casi d'intervento diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.

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

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

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

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

Nel caso d'intervento diretto, la SF (superficie fondiaria) corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata a strade di uso pubblico; specificatamente nei nuovi insediamenti a carattere commerciale/direzionale; la qualità di spazi pubblici è di 0,8 mc/mq di superficie lorda utile, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Qualora gli interventi commerciali siano centri commerciali la quantità minima di spazi da destinare a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico è valutata in relazione alle diverse tipologie di vendita di cui alla legge regionale 33 del 18.7.1999.

Il rilascio dei nuovi permessi di costruire è subordinato alla sottoscrizione di Atto d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nel quali risultino le parti di terreno che hanno determinato la volumetria e quelle destinate a parcheggi.

## **ART. 8 – STANDARD URBANISTICI**

Il presente P.R.G. dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standards pari o maggiori rispetto ai valori minimi prescritti dagli art. 3, 4, 5 e 6 del D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee.

## **ART. 9 – ASPETTI DEFINITORI DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

### **Costruzioni fuori terra**

Qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale e che indipendentemente dalla durata dalla inamovibilità e incorporazione al suolo e che non rientri nella categoria dei veicoli sia in grado di essere utilizzata in qualsiasi maniera.

### **Costruzioni accessorie**

Costituisce costruzione accessoria quella che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio o ad altra attività; essa non può risultare superiore e quella principale di cui costituisce pertinenza ai sensi del codice civile.

Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte e locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonché i locali tecnici come appresso definiti.

Non possono essere considerate accessorie le costruzioni anche interrato non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile.

### **Locali o volumi tecnici**

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Possono essere considerati "locali o volumi tecnici" per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti simili anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa viene considerato "locale o volume tecnico" e quindi non computato nel volume e nella superficie edificabile per l'aspetto urbanistico edilizio.

Non sono invece da considerare come "locali o volumi tecnici" sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda) gli stenditoi coperti, i bucatoi i locali di sgombero.

### **Locali interrati**

Sono i locali costruiti totalmente al di sotto del piano di campagna a sistemazione avvenuta.

### **Locali seminterrati**

Sono i locali costruiti parzialmente al di sotto del Piano di campagna a sistemazione avvenuta.

### **Volumi interrati e superfici interrate**

Non rientrano nel computo della cubatura i locali interrati quando la quota parte dell'interrato fuoriesce dal terreno, per un'altezza massima di 0,70 mt. al piano di calpestio del piano terra, a condizione che i locali all'interno siano adibiti a stretto servizio dell'abitazione, a cantina, deposito, ripostiglio, garage, o quale locale per soluzione tecnica d'isolamento.

### **Aree edificabili**

Ai fini della determinazione della superficie o del volume realizzabile non possono essere computate:

- Più aree dello stesso richiedente il permesso di costruire non continue o interrotte da zone e sottozone con altra destinazione.

- Le aree anche dello stesso proprietario che per il computo dell'edificabilità siano già state asservite ad altre costruzioni.

### **Altezza**

Ai fini della determinazione delle altezze degli edifici, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del terreno "post operam" e l'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita.

Per le costruzioni a terrazza l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso.

Per le costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35% l'altezza va misurata in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea d'intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35% le altezze, vanno invece, misurate ai 2/3 dell'altezza della linea d'imposta del tetto stesso.

Per i capannoni gli edifici religiosi o gli edifici agricoli speciali l'altezza va considerata in modo convenzionale in relazione alla superficie di pavimento. La volumetria ammissibile quindi risulterà moltiplicando le superfici lorde utilizzabili dei vari piani per l'altezza convenzionale di ml. 3.50.

### **Distanze**

Per distanza minima dai confini s'intende la distanza misurata tra la proiezione verticale del punto di massima sporgenza del fabbricato (compresi anche i balconi, pensiline, portici e simili, scale a giorno ecc...) e il confine. E' prescritta, salvo maggiori valori fissati nelle successive norme di zona, una distanza minima dal confine di proprietà e dal limite di zona urbanistica di ml. 5.00.

### **Esclusioni dal conteggio di volumi e delle superfici**

Sono esclusi dal conteggio del volume o della superficie degli edifici:

- I volumi o locali tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati;
- I balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale;
- I locali interrati, alle condizioni e nei limiti sopra specificati;
- I porticati e le gallerie se destinati a uso pubblico ed a tale destinazione vincolati; per gli altri casi questi verranno integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di 1/4 della superficie lorda dell'unità stessa; il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto.

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

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

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza lorda misurata come sopra sia inferiore a ml. 2,20.

Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati eventualmente destinati a residenze, uffici ed attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

Lo zoccolo dell'edificio, quando vi siano locali sottostanti ai 70,00 cm misurati tra il pavimento del piano terra e la superficie del terreno circostante, non viene computato nelle cubature.

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

- a) I porticati negli edifici residenziali, produttivi e per servizi privati anche con un'altezza superiore ad un piano purché restino aperti su tre lati ed i ricoveri in agricolo a porticato aperti su 4 lati; tali porticati, se di uso privato, possono avere una superficie massima complessiva pari al 25% della superficie coperta dell'edificio.
- b) I balconi, le logge rientranti aventi una profondità inferiore a ml. 2,50; i parapetti, i cornicioni, le pensiline, e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;
- c) I volumi tecnici, purché non superino il 10% del volume complessivo dell'edificio, intesi come volume per contenere esclusivamente l'extracorsa degli ascensori, il vano scala per la sola parte emergente della linea di gronda, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;
- d) I piani interrati o seminterrati destinati a garage, a servizio dell'edificio per la sola parte sotto la quota del terreno circostante, purché la superficie di tali interrati non sia superiore a quella che deriva dal perimetro della superficie coperta, maggiorato sui diversi lati con una dimensione massima di mt 1,50;
- e) Le scale anche se realizzate all'aperto purché l'edificio sia servito da un'altra scala ed ogni scala non serva una superficie utile superiore a 350 mq.

## **ART.10 – DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani d'intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme. Per i locali destinati al servizio della residenza, per i parcheggi privati, e per le aree che hanno determinato la volumetria dell'edificio è prescritta la trascrizione presso i pubblici registri immobiliari.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuovo permesso di costruire, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullato il permesso e perseguito l'abuso edilizio ai sensi della legge 10/77 e successive modifiche.

Tenuto conto anche di quanto previsto dall'art. 14 della Legge 17/02/1992 N°. 179, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione o permesso e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone in cui il territorio viene articolato con il presente piano, sono riferite alle seguenti categorie distinte in pubbliche o private.

- a) residenze e piccoli uffici,
- b) uffici ed attività amministrative;
- c) servizi alla cittadinanza;
- d) esercizi commerciali ,
- e) insediamenti turistici e ricettivi collettivi;
- f) insediamenti produttivi industriali e assimilati;
- g) attività agricole e residenze complementari.

## **TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAP. I – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **ART. 11 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

- 1) L'intervento urbanistico preventivo articolato nei vari Piani urbanistici attuativi (P.U.A.);

2) L'intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni ed indicazioni date dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione relative alle diverse destinazioni urbanistiche nell'intero territorio comunale ed anche per l'attuazione delle disposizioni di legge in materia di commercio che si intendono qui riportate.

E' prevista la possibilità da parte del Comune di redigere piani urbanistici di livello intermedio (piani quadro o progetti d'area) estesi ad alcuni ambiti del territorio comunale per meglio specificare le indicazioni generali del P.R.G. ed individuare strategia attuative.

### **ART. 12 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.**

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio.

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

- a) Piani particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 17/08/1942 N°. 1150, art 27 L. 865 del 22/10/71;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/04/1962 N°. 167, L.865/71;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 N°. 865;
- d) Piani di recupero ( P.d.R.) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della legge 457 del 1978.
- e) Piani di recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'art. 30 della legge 457 del 05 Agosto 1978 ai sensi del Titolo IV di detta legge.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata avviene attraverso piani di lottizzazione convenzionata (P.d.L.) di cui all'art. 8 della Legge 06/07/1967 N°. 765.

## **CAP. II – GLI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI.**

### **ART. 13 – IL PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)**

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17/08/1942 N°. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 14 – IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.D.L.)**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge N°. 765 del 6 Agosto 1967, la lottizzazione dei terreni allo scopo edilizio può essere autorizzato dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

- 1) La proposta del Piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purché rappresentino in base all'imponibile catastale almeno il 50% del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C;
- 2) L'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerente la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona d'intervento, quota parte che viene definita dal Comune in sede di formazione del P.P.A.;
- 3) Assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie tramite versamento delle somme previste dalle tabelle parametriche comunali.

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

- 4) I tempi delle realizzazioni delle successive fasi d'intervento;
- 5) Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (100% del costo previsto per le opere di urbanizzazione primaria).

Alla convenzione devono essere allegati:

- 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 in cui l'unità d'intervento comprenda più 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.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.



Il piano di lottizzazione deve contenere:

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

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

- Piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- Estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.R.G.;
- Schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primarie (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- La sagoma dell'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta e di quella di copertura;
- Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- Schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- Norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- Relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere corredato inoltre dai seguenti atti:

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

## **ART. 15 – IL PIANO DI RECUPERO (P.R.)**

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

Nell'ambito di tale zona sono individuate negli allegati di P.R.G. le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla redazione dei piani di recupero di iniziativa privata.

La proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è previsto la possibilità di tale piano, purché essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno il 50% del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art. 30 della citata legge 457/78.

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

- a) Da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio;
  - b) Da parte dell'amministrazione Comunale:
- Qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
  - Qualora questa intenda adeguare le urbanizzazioni;
  - Qualora questa intenda sostituirsi ai privati in caso di inerzia dei medesimi con le metodologie fissate negli articoli del titolo IV della 457/78.

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

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

## **ART. 16 – IL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)**

Per queste zone, realizzate o in corso di ultimazione, si rimanda alle previsioni urbanistiche e normative dei singoli piani, già approvati dalla Regione Lazio, in attuazione del precedente P.d.F.

Alla scadenza dei piani PEEP approvati, l'Amministrazione Comunale provvederà al reperimento di nuove aree fra quelle C di espansione previste nel P.R.G.

Il PEEP viene redatto ai sensi della legge 167 del 18/04/62 della legge 865/71 e della legge N°. 10 del 1977. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della legge N°. 10/77 in misura compresa tra il 40% e 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto ed è localizzato nell'ambito delle zone di espansione.

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

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

## **ART. 17 – PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)**

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

## **ART. 18 – NORMA GENERALE PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

Qualora il P.R.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va considerato che: ai sensi dell'art. 4 della legge 29/09/64 N°. 841 modificata dall'art. 44 della legge 22/10/1971 N°. 865 sono opere di urbanizzazione primaria:

- Il sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- Gli spazi di sosta e di parcheggio;
- Le fognature e gli impianti di depurazione;
- La rete idrica;
- La rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- La pubblica illuminazione;
- Gli spazi di verde attrezzato di vicinato;

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- Gli asili nido;
- Le scuole materne;
- Le scuole dell'obbligo;
- I mercati di quartiere;
- Gli uffici e i servizi comunali;
- Le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- Gli impianti sportivi di quartiere;
- I centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- Le aree verdi e gli spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

## **CAP. III – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

### **ART. 19 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

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

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

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 portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e 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) gli interventi di variazione di destinazione d'uso degli edifici con opere ricadenti negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali, ristrutturazione edilizia con sopraelevazione e demolizione e ricostruzione degli edifici (interventi di ricostruzione del medesimo manufatto esistente).

I restanti interventi così come da D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 sono subordinati alla denuncia di inizio attività.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio del permesso di costruire potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planovolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificando.

Quando gli interventi vengano realizzati in assenza di titolo autorizzativo o in difformità con esso o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e la normativa urbanistica – edilizia vigenti, si applicano le sanzioni penali, civili ed amministrative previste dalla normativa statale.

## ART. 20 – INTERVENTO SULL’EDILIZIA ESISTENTE

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

- 1) Intervento di manutenzione ordinaria;
- 2) Intervento di manutenzione straordinaria;
- 3) Intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- 4) Intervento di demolizione e ricostruzione;
- 5) Intervento di restauro e risanamento conservativo.
- 6) Nuova costruzione

## ART. 21 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED OPERAZIONI AMMESSE

Ai sensi dell’art.3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.” Si intendono per:

- 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)a "**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<sup>21</sup>

edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione suddivisi nelle seguenti due categorie:

- 1) interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, superfici lorde utili, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le modifiche dell'area di sedime e della sagoma finalizzate al rispetto di allineamenti e distacchi stabiliti da leggi o strumenti urbanistici, nonché le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
  - 2) interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici lorde utili, e che comunque, nel loro complesso, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino qualsiasi modifica della destinazione d'uso;
- 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 inedificato;
  - 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 consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "**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.
3. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

## OPERAZIONI AMMESSE

### 1) MANUTENZIONE ORDINARIA

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

- Demolizione o ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
- La sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- Le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- Le opere di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
- La sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- Le opere da pittore.

Gli interventi di cui sopra possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

### 2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'intervento di manutenzione straordinaria comprende, le seguenti operazioni:

- Interventi descritti per la manutenzione ordinaria quando comportino modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, aperture, materiali, e colori ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- Gli interventi di consolidamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali compresa la sostituzione di parti di esse;
- L'apertura o chiusura di parti interne od esterne purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio ed il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- Interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- Recinzioni definitive;

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi e alle superficie utili esistenti fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o costruzione di parete interne o parti di esse. Resta fermo che gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinate alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari e della costruzione.

### **3) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

L'intervento di restauro e risanamento conservativo comprende:

- Le opere e gli interventi precedenti di manutenzione ordinaria e straordinaria che implicino un limitato mutamento di destinazione d'uso compatibile con gli immobili e non incidano in modo sostanziale sulle caratteristiche dell'organismo edilizio preesistente. Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche di destinazione d'uso nell'ambito delle seguenti categorie riferite alla legge 29/01/1977 N°. 10:
  - Residenza (art. 5 e 6)
  - Residenza rurale (art. 9, lettera a)
  - Opere pubbliche e di interesse generale (art. 9 lettera f)
  - Alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10 comma 2)
  - Attività commerciali e direzionali (art. 10 comma 2)
  - Attività industriale ed artigianale (art. 10 comma 2)
- Le alterazioni dell'aspetto estetico delle facciate delle costruzioni con aperture, rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre comprese la introduzione di nuove superfici accessorie quali sottostetti cantine ecc. sempre che non comportino variazioni ai volumi preesistenti.



#### **4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

L'intervento di ristrutturazione edilizia comprende:

- Le opere e gli interventi, tutti come sopra indicati, quando risultino preordinati al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie come prima definite;
- Il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari;
- Ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi fermo restando il volume e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incremento di volume e di superficie lorda.

Secondo recenti indirizzi giurisprudenziali nella nozione di ristrutturazione edilizia possono farsi rientrare anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato.

#### **5) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio diversi da quelli sopra considerati.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di allestimenti di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni per manufatti provvisori appresso indicati, nonché le installazioni di distributori di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.

#### **6) INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 14 della legge 179/92 costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di permesso o denuncia di inizio attività (DIA) e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

#### **7) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

## **8) MANUFATTI PROVVISORI**

Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo.

Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

## **9) INTERVENTI PER OPERE MINORI**

Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:

- Distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- Cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
- Impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

### **ART. 22 – TRASCRIZIONE IN MAPPA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 distinta per isolato urbanistico edilizio, che deve essere aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare, deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

### **ART. 23 – DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere indicate negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti d'intervento diretto e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'indicazione deve far riferimento alle categorie (o eccezionalmente a parte di esse), di cui all'articolo 10 ed elencate nel successivo comma 7 e può consistere sia nella specificazione delle

destinazioni consentite, sia in quella delle destinazioni non consentite. Il rilascio del permesso di costruire, di abitabilità, di agibilità e di esercizio, è subordinato alla esibizione di atto di vincolo trascritto da cui risultino le specifiche destinazioni d'uso del fabbricato.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque nell'ambito delle previsioni dello strumento attuativo e delle presenti norme, potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso che sia conforme allo strumento attuativo e alle presenti norme, anche se non comporti l'esecuzione di opere di trasformazione edilizia dell'immobile, è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune. La destinazione d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico preventivo e nei singoli progetti d'intervento edilizio diretto, sono definite secondo le seguenti categorie:

- a) abitazioni;
- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, con sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale;
- c) uffici privati e studi professionali;
- d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività commerciali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie ecc...), scuole guida ecc...;
- e) attività amministrative di servizio o di uso pubblico, come agenzie o filiali di banche, istituti di credito e di assicurazioni, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di sbrigo pratiche, ambulatori medici – odontoiatrici – veterinari ecc...;
- f) botteghe per attività artigianali di servizio come idraulici, fabbri, falegnami, tappezziere, meccanici, elettrauto ecc..., con una superficie non superiore a mq.150; fatti salvi gli esistenti;
- g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, attività agriturismo, attività di bed and breakfast per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le vigenti leggi in materia;
- h) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- i) servizi pubblici o di uso pubblico;
- l) servizi privati, scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi ecc...;
- m) impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali con relativi servizi;
- n) depositi e magazzini non di vendita;
- o) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e/o terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- p) esercizi commerciali all'ingrosso;

q) autorimesse.

Conseguentemente, con riferimento alle destinazioni d'uso generali come definite all'articolo 10, ove le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone in cui il territorio viene articolato con il presente piano, sono riferite alle seguenti categorie distinte in pubbliche o private.

- a) residenze e piccoli uffici;
- b) uffici ed attività amministrative;
- c) servizi alla cittadinanza;
- d) esercizi commerciali;
- e) insediamenti turistici e ricettivi collettivi;
- f) insediamenti produttivi industriali e assimilati;
- g) attività agricole e residenze complementari.

Possono essere ammesse nelle zone territoriali omogenee di PRG come definite al successivo articolo 25 le seguenti destinazioni:

ZTO di tipo A. destinazione d'uso a,b, .c,d,e;

ZTO di tipo B. destinazione d'uso a,b,c,d,e;

ZTO di tipo C. destinazione d'uso a,b,c,d., e;

ZTO tipo D. destinazione d'uso f,c;

ZTO tipo E destinazione d'uso g;

ZTO tipo F destinazione d'uso b,c,d,e.

## **ART. 24 – DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

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

Il Sindaco ha facoltà di imporre alla proprietà interessata attraverso apposita ordinanza l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

## TITOLO III ZONIZZAZIONE

### CAP. I – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE E SOTTOZONE

#### ART. 25 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN MACROZONE

Il territorio comunale, al fine delle sue utilizzazioni e trasformazioni, è suddiviso in zone urbanistiche in riferimento alle “zone territoriali omogenee” definite dall’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968. Le zone urbanistiche, nelle quali si applica la disciplina di cui ai successivi articoli, al di fuori della rete stradale e delle aree per parcheggio ad essa direttamente relazionate, sono le seguenti:

- **Zona A1:** Centro Storico;
- **Zona A2:** Aree di particolare interesse storico-ambientale;
- **Zona B:** Completamento, articolata nelle sottozone B1-B2-B3-B4-B5-B6;
- **Zona C:** Nuova espansione, articolata nelle sottozone C1-C2-C3-CT;
- **Zona D:** Artigianale, Industriale, Commerciale, articolata nelle sottozone: D1,D2,D3,D4,D5;
- **Zona E:** Agricola, articolata nelle sottozone E1-E2-E3-E4;
- **Zona F:** Attrezzature e impianti di interesse generale, articolata nelle sottozone F1-F2-G1-G2 e G3.

Alle suddette zone urbanistiche possono sovrapporsi vincoli di rispetto dei seguenti tipi:

- vincolo Archeologico;
- vincolo Cimiteriale;
- vincolo di rispetto stradale;
- vincolo di elettrodotto;
- vincolo Ferroviario;
- vincolo Impianti di Depurazione;
- vincolo Idrogeologico;

All’interno di tutte le zone urbanistiche si indicano le seguenti raccomandazioni progettuali quale singolo contributo di rispetto per la costruzione della qualità collettività dell’abitare:

1. Illuminazione degli spazi esterni: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l’inquinamento luminoso.
2. Nelle nuove costruzioni si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
3. Porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.

4. Riduzione degli effetti del Radon: garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
5. Impianti elettrici per illuminazione: impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc).
6. Controllo temperatura ambienti: nella stagione fredda compresa fra 18°C e 22°C; installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, ecc) agenti sui singoli elementi riscaldanti. Le valvole termostatiche sono sistemi di regolazione locale che, agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni.
7. Caldaie a condensazione: nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento, è resa obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione, generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto.
8. Collettori solari per la produzione di acqua calda: installazione negli edifici adibiti a residenza con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest. L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato (copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%).
9. Consumo di acqua potabile: contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti; utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
10. Realizzazione strutture di tamponamento: (pareti verticali, coperture, ecc.) con un livello di isolamento termico superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale (la norma riguarda sia gli edifici nuovi, sia gli edifici che devono essere ristrutturati).

#### **ART. 26 – ZONA A1 – CENTRO STORICO**

Nella Zona A, a pena di risultare in variante al PRG, non sono ammessi incrementi volumetrici ad eccezione di quelli riguardanti gli interventi di risanamento igienico-sanitario. Tali incrementi possono essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso all'intera zona A e dovranno essere contenuti entro il 5% della superficie della singola unità immobiliare.

Nella zona A in assenza del Piano Particolareggiato gli interventi da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 o mediante interventi edilizi diretti, non possono comportare aumenti volumetrici.

I cambi di destinazione d'uso degli immobili, che mutano il peso urbanistico della zona, sono ammessi purchè venga dimostrato il reperimento degli standards necessari, o una loro eventuale monetizzazione.

La zona interessa l'antico nucleo urbano e gli edifici diffusi nel territorio nonché le aree archeologiche che concorrono a formare il patrimonio storico e ambientale da tutelare e recuperare.

La sua tutela, il recupero e la sua valorizzazione si persegue attraverso i seguenti obiettivi:

- a) tutela integrità fisico-culturale;
- b) miglioramento dell'accessibilità con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
- c) recupero delle attività commerciali e artigianali un tempo esistenti ed incentivazione dell'insediamento di nuove attività compatibili.
- d) Al fine di contribuire a rivitalizzare il Centro a favorire la microricettività (attività di bed and breakfast), il microartigianato ed il microcommercio, quali attività a conduzione diretta o familiare è ammessa la modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti, nell'ambito delle stesse categorie di quelle esistenti e limitatamente alle modifiche della destinazione d'uso tra categorie urbanistiche omogenee di cui agli articoli 10 e 23 e comunque ritenute compatibili con il decoro e le caratteristiche del centro storico o dell'insediamento storico puntuale.

Ai fini delle attuazioni di cui sopra le disposizioni sono indirizzate in particolare a:

- a) tutela e recupero se compatibile con quanto sopra al riuso del patrimonio edilizio esistente anche al fine di utilizzazione per edilizia sociale pubblica;
- b) alla riqualificazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, alle loro realizzazioni se mancanti, sempre che non configgano con l'impianto morfologico esistente e i caratteri propri del patrimonio edilizio esistente;
- c) alla individuazione delle tipologie di attività e categorie di esercizi commerciali e dei cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con gli obiettivi di cui sopra;
- d) alla valorizzazione dell'arredo urbano al fine di assicurare il decoro del centro
- e) individuazioni delle soluzioni per un corretto inserimento degli impianti necessari per le migliorie funzionali degli immobili.

Tutte le zone A sono da considerarsi aree degradate da sottoporre a piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

I piani di recupero della zona A sono redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) d) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere le regole di cui al presente articolo.

Nella zona A il P.R.G. assume l'obiettivo del risanamento conservativo ed il restauro della edilizia esistente e del recupero attraverso la modifica di quella in contrasto.

Nell'ambito della zona A qualunque intervento edilizio si attua sia con interventi diretti, con le limitazioni e le prescrizioni delle seguenti norme, sia con Piani attuativi preventivi ai sensi della L. 1150/42 e L. 457/78 e successive modificazioni.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere:

- a) Le unità minime di intervento e le modalità attuative dello stesso;
- b) La disciplina delle destinazioni d'uso che dovranno essere le seguenti:
  - Al piano terra o seminterrato: commerciale artigianale non molesto turistico studi professionisti uffici pubblici e privati;
  - Ai piani superiori: residenziale, turistico ricettivo (bed and breakfast) studi professionali uffici pubblici e privati;
- c) Il sistema della viabilità generale degli spazi di relazione, degli spazi di sosta delle aree pedonali;
- d) Gli spazi destinati a verde pubblico e privato ed i servizi pubblici e privati;
- e) Le norme tecniche e le prescrizioni relative all'arredo urbano;
- f) L'abaco dei materiali tradizionali nonché dei modelli figurativi tradizionali riguardo agli elementi architettonici: portali mostre infissi sopraluci ringhiere portoni ecc.

Il Sindaco inoltre ha facoltà d'imporre alle proprietà interessate il mantenimento del decoro del Centro Storico attraverso l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di coperture, di assetti, di porticati, di infissi, di pavimentazioni aperte al pubblico, sostituzione di gronde pluviali comignoli, insegne, vetrine, ripristino di giardini o aree a verde ecc.) con specifiche ordinanze, previa formale diffida. In difetto potrà farsi ricorso alla esecuzione in danno a cura dell'Amministrazione con oneri a carico del privato.

Anche per gli edifici pericolanti o parti di essi che per lo stato di abbandono arrechino danni a terzi, il Sindaco previa formale diffida ai proprietari, ha facoltà di eseguire lavori in danno a cura del Comune ed a spese dei proprietari medesimi, ovvero di espropriare gli stessi immobili per preminente e rilevante interesse pubblico ai sensi e con gli effetti dell'art. 28 della legge 457/1978.

Nelle more di approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo o igienico sanitario; ristrutturazione edilizia, nei limiti della demolizione e fedele ricostruzione di modeste parti delle strutture esistenti; modifica del destinazioni d'uso degli immobili esistenti, nell'ambito delle stesse categorie di quelle esistenti e comunque ritenute compatibili con il decoro del centro storico, e se



conformi al sistema di regole appresso riportate a garantire il necessario grado di decoro del Centro Storico e che, quindi, dovrà essere recepito nella normativa dei Piani attuativi

## **LE REGOLE DEL DECORO DEL CENTRO STORICO**

### **– COPERTURE**

Le coperture di tutti gli edifici del C.S. devono essere realizzate a tetto con coppi tradizionali alla romana provenienti da recupero o anticate da produzione industriale. Dovranno essere di tonalità chiara e messe in opera in modo da integrarsi cromaticamente con i manti di copertura originali del contesto circostante.

I comignoli sui tetti devono uniformarsi ai materiali e ai caratteri cromatici della copertura e devono, quindi, essere realizzati in muratura con tegole nella forma dei modelli tradizionali presenti nel luogo. Sono assolutamente vietati i comignoli metallici e quelli prefabbricati in cemento.

### **– TETTI**

E' fatto obbligo del mantenimento, attraverso consolidamento, (anche con sostituzioni di parti fatiscenti) e restauro, delle strutture lignee tradizionali dei tetti (travi capriate ect.).

Per un eventuale miglioramento delle staticità dell'edificio sono ammessi cordoli perimetrali in conglomerato armato e sistemi di consolidamento delle falde con rete metallica e massetto alleggerito con isolante.

### **– GRONDAIE E DISCENDENTI**

In tutto l'ambito del centro storico è obbligatorio l'impiego di grondaie e discendenti in rame di sezione semicircolare con tratto terminale con materiale resistente agli urti, verniciato con colore di tonalità scura.

E' tassativamente vietato l'impiego di gronde e discendenti in materiale plastico.

### **– CORNICIONI E SBALZO SPIOVENTI**

Il coronamento degli edifici va realizzato nel rispetto degli elementi formali e del periodo storico dell'edificio (cornicioni, sbalzi e spioventi) e dei materiali tradizionali in uso negli edifici storici.

### **– SOFFITTI – CONTROSOFFITTI E VOLTE**

Negli edifici di valore storico artistico gli ambienti voltati vanno conservati. Gli ambienti precedentemente voltati quando siano stati trasformati devono essere ripristinati sulla base di documentazione scientifica.

Negli edifici d'impianto gli ambienti voltati vanno mantenuti. Se gli ambienti sono stati precedentemente trasformati la ricomposizione non è obbligatoria.

#### – ***PAVIMENTI ALLOGGI***

I pavimenti interni degli alloggi dovranno impiegare i seguenti materiali tradizionali o simili: cotto naturale monocottura con i toni ed i colori del cotto naturale, gres ceramico, ammattonato con disegni tradizionali – tavolato o parquet a doghe larghe; pietra naturale (marmi della tradizione locale).

#### – ***PAVIMENTI AI PIANI TERRA IN LOCALI APERTI AL PUBBLICO (NEGOZI)***

Per gli ambienti che si trovano a contatto diretto con gli spazi pubblici la pavimentazione deve essere realizzata in pietra naturale e specificatamente con i seguenti materiali: Lastre o Cubetti di Porfido, Basalto, Travertino, calcare, Peperino, Pietra serena, tracheiti e simili, cotto naturale, monocottura con i toni ed i colori del cotto naturale.

#### – ***INTONACI E RIVESTIMENTI***

Salvo quanto prescritto specificatamente nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione in tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico le opere di finiture devono rispettare le seguenti regole:

- Sono ammessi gli intonaci tradizionali a base di calce e pozzolana con pigmenti minerali (il colore sarà determinato dal Piano del Colore del Centro Storico che l'Amministrazione dovrà successivamente approvare).
- Sono anche ammessi i rivestimenti in pietra naturale (tufo e laterizio) come zoccolatura degli edifici nei muretti di recinzione della proprietà.
- Sono vietati i rivestimenti in cortina, in ceramica e gli intonaci ed i rivestimenti a base di quarzo plastico.

#### – ***INFISSI (FINESTRE PORTONI NEGOZI)***

Le finestre devono essere realizzate in legno nelle forme tradizionali (finestra con portellone o con persiana) verniciate a smalto nei colori tradizionali così come i portoni d'ingresso per i quali si prescrive il modello a "specchi" in legno verniciato a smalto con accessori in ottone. Sono di conseguenza tassativamente vietati gli infissi in alluminio anodizzato, in materie plastiche, in ferro, nonché gli avvolgibili in qualsiasi materiale realizzati. Sono anche vietati i modelli realizzati in legno doghettato.

Sono ammesse le persiane in alluminio verniciato nei colori della tradizione locale.

– ***VETRINE***

Le vetrine dei negozi dovranno essere comprese nel sesto del vano e realizzate solo con i seguenti materiali: vetro, metallo verniciato e legno. E' tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

– ***BUCATURE NELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI (FINESTRE, PORTONI, NEGOZI, SOPRALUCI)***

Salvo quanto specificato per le varie tipologie le mostre che definiscono le bucatore nei prospetti degli edifici devono essere del tipo "rigirante" realizzate in stucco o in lastre di pietra naturale quali: peperino, basalto, travertino, pietra serena, calcare tufo arenario e simili. Non sono consentite mostre, ancorché di materiale come sopra indicato, messe in opera a "coltello". I sopra luce in ferro battuto devono essere lasciati in vista o ripristinati se precedentemente asportati. Nel caso di sostituzione si prescrive l'adozione della medesima tipologia preesistente.

– ***SCALE ESTERNE***

Le scale esterne (parapetti gradi e sottogradi) dovranno essere realizzate in pietra naturale grezza. In particolare i gradini dovranno essere in pietra con spigoli arrotondati.

– ***PAVIMENTO ANDRONI, CORTI INTERNE***

Il manto di pavimentazione sarà realizzato con trame a disegno secondo i modelli figurativi di cui all'abaco dei dettagli con uso misto dei materiali della tradizione locale: travertino, p basalto sulle diagonali e compiture in porfido, basalto peperino a lastre o in cubetti, tufo, conglomerato con "breccione" di fiume, laterizio del tipo "sestino".

– ***INFERRIATE E RINGHIERE***

Se in metallo dovranno essere in ferro battuto verniciato nero secondo i modelli figurativi tradizionali locali di cui all'abaco dei dettagli.

I parapetti dovranno essere in muratura in pietrame a faccia vista o intonacati con copertina in pietra naturale levigata ma non lucidata con spigoli arrotondati.

– ***INSEGNE***

Le insegne pubblicitarie dei negozi dovranno essere comprese nel sesto del vano. Quando le condizioni non rendono possibile il rispetto di suddetta norma le stesse possono essere installate

sulla parete dell'edificio purché realizzate con lettere singole in pietra naturale o in bronzo retroilluminate, verificando che non rechino pregiudizio all'architettura dell'edificio. Non sono ammesse insegne realizzate con pannelli luminosi.

– ***PAVIMENTAZIONI ESTERNE***

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con trame e disegni della tradizione locale di cui all'abaco dei dettagli utilizzando materiali quali il travertino, basalto, porfido a lastre e in cubetti, peperino a lastre o in cubetti, tufo, conglomerato con "breccione" di fiume, laterizio del tipo "sestino".

– ***ABACO DEI DETTAGLI***

Successivamente all'adozione del P.R.G. l'Amministrazione dovrà far redigere il "Manuale del Restauro" di Bassano Romano nel quale dovranno essere indicati i sistemi costruttivi storici esistenti, le modalità di intervento, i materiali ed un abaco di elementi di riferimento relativo ai seguenti argomenti:

Lanterne, Lampioni, Comignoli, mostre, ringhiere, parapetti, balaustre pavimenti esterni, interni, cortili, portoni, infissi, inferriate, dissuasori, sopraluci, edicole, votive.

**La zona A è articolata in due sottozone: A1, A2**

**ART. 27 – SOTTOZONA A1**

La sottozona A1 è destinata prevalentemente alla residenza. In tale zona tutti i fabbricati sono soggetti alla conservazione delle superfici utili, della volumetria, delle facciate. In sede di strumento urbanistico attuativo, le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate con l'introduzione delle destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie:

- a) uffici pubblici statali, parastatali etc...
- b) residenziali, uffici privati e studi professionali
- c) esercizi commerciali e paracommerciali
- d) attività amministrative di servizio etc...
- e) botteghe per attività artigianali etc.. con una superficie non superiore a mq. 200 per ciascuna unità.
- f) Alberghi, pensioni etc...
- g) Edifici ed attrezzature per il culto etc...
- h) Servizi pubblici

- i) Servizi privati (scuole, case di cura etc...)
- l) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni.
- m) autorimesse.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere fra l'altro:

- a) La eliminazione o modifica di tutte le superfetazioni o strutture edilizie in contrasto con il valore storico-artistico dell'edificio.
- b) La disciplina delle destinazioni d'uso, nel rispetto, comunque delle prescrizioni e indicazioni generali di cui al 3° comma del presente articolo.
- c) Le unità minime d'intervento e gli eventuali comparti obbligatori.
- d) L'indicazione degli interventi ammessi nelle varie sottozone, con eventuale introduzione di sottocategorie.
- e) Gli elementi strutturali caratterizzanti gli edifici (corpi scala, androni, cortili, passaggi interni, prospetti) in modo da consentire in sede di progettazione esecutiva il rispetto o il ripristino dei caratteri storici di ogni singolo edificio, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico.
- f) L'utilizzazione e le relative sistemazioni degli spazi viari ivi compresi i parcheggi, nonché la disciplina del traffico e le aree pedonali.
- g) Elementi dell'arredo urbano.
- h) Le ristrutturazioni urbanistiche riguardanti la viabilità generale e gli spazi di sosta già individuati nella zonizzazione del P.R.G.

La Zona A1, inoltre, viene perimetrata come zona di recupero, ai sensi dell'art.27 della Legge 457/1978.

Nella Zona A1 sono ammessi aumenti volumetrici di piccola entità, tendenti alla migliore utilizzazione e al miglioramento igienico-sanitario degli ambienti esistenti, nel limite max. del 5% della cubatura residenziale del singolo edificio.

Detto intervento è ammesso negli edifici che non risultano individuati e/o vincolati d'interesse storico, architettonico o aventi prospetti di rilevante interesse ambientale.

#### **ART. 28 – SOTTOZONA A2**

La Zona A2 comprende tutte le aree limitrofe alla Zona A1, che pur non rivestendo carattere storico, sono di pregevole interesse ambientale.

In detta sottozona sono previste le destinazioni d'uso concesse per la sottozona A1.

Nell'ambito della Zona A2 debbono essere assunte le seguenti norme attuative:

- a) Gli edifici, residenziali o no di interesse storico ed architettonico, i prospetti ed i muri di cinta, di rilevante interesse ambientale, sono soggetti alla stessa normativa della Zona A1;
- b) Le zone a verde privato sono soggette alla conservazione delle alberature e degli edifici esistenti; per questi ultimi sono possibili soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
- c) Le zone di recente edificazione, già individuate nel precedente P. di F. come completamento, individuate dal P.R.G su fondo chiaro retinato, sono soggette alla conservazione degli attuali volumi. E' ammessa la redazione di un piano particolareggiato, di iniziativa pubblica, finalizzato alla riqualificazione urbanistico-funzionale e di immagine dell'esistente. In presenza di detto strumento attuativo si potrà procedere alla realizzazione di nuovi volumi, nel limite massimo, del 5% della cubatura totale esistente, che potranno avere la destinazione d'uso previste alle categorie a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-q di cui all'art. 23 precedente.
- d) Gli edifici dovranno essere realizzati con copertura a tetto tipo a capanna e manto costituito da tegole e coppi tipo alla romana; Le pareti esterne dovranno essere realizzate in tufo lavorate a faccia vista o con intonaci civili e coloriture tradizionali (grassello o silicati) delle gamme terre, ocra, grigi etc.. E' vietato la realizzazione di tettoie o porticati di qualsiasi tipo. I materiali da costruzione di alluminio anodizzato, acciaio inossidabile, in ferro ed in plastica sono totalmente esclusi. Sono altresì da eliminare le attuali strutture (semifatiscenti) realizzate con carattere precario.

In sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo, verrà verificato sul campo la esatta posizione delle strade senza che ciò comporti varianti al P.R.G.

### **ART. 29 – ZONA B – COMPLETAMENTO**

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.I. 02/04/1968 N°. 1444.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

- a. residenziali unifamiliari e plurifamiliari;
- 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;
- h. autorimesse.

Si precisa che in questa zona sono ammessi sedi di studi professionali, edifici per spettacoli teatrali, cinematografia, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite nuove attività artigianali di servizio la cui Superficie utile lorda complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq.

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

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 765/67 devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla Legge N°. 122/89.

In dette zone è ammesso il ricorso allo strumento attuativo di iniziativa comunale, finalizzato alla riqualificazione urbanistico-funzionale e di immagine dell'esistente.

Nella zona B, laddove il Comune non provveda alla formazione dei predetti strumenti urbanistici attuativi, l'intervento edilizio si attua a mezzo di permesso diretto. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione e ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) massimo e l'altezza massima, prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato.

Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice If, è consentita la trasformazione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.

Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di limitazione con aree pubbliche, non inferiori a m.5,00. In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di metri 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

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

Distanze inferiori a quelle sopraindicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche.

Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona.

Tutte le zone B provenienti da precedenti lottizzazioni convenzionate dovranno rispettare gli indici e tutti gli oneri già accettati e sottoscritti nella precedente convenzione, ad eccezione dell'indice di copertura che s'intende annullato come per tutte le altre sottozone ed il vincolo di residenze unifamiliari previsto per alcune zone.

Nel caso della Lottizzazione denominata “Poggio Bello”, l’altezza viene portata ad un max. di ml.6,50.

Nella zona B è consentito il rilascio della concessione singola senza piano preventivo solo per interventi singoli su singole proprietà. Qualsiasi altro tipo di intervento richiede la redazione di uno strumento urbanistico preventivo con convenzione da stipulare con il Comune ai sensi della L. 1150/42 e successive modificazioni.

### ***NORME GENERALI DI ZONA B***

- a. Gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici, sono indicati per le singole sottozone.
- b. Il Comune dovrà presentare per le diverse aree comprese in tale zona, i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani.
- c. La copertura degli edifici dovrà essere a tetto con manto in tegole e pendenza massima delle falde non superiore al 35%.
- d. Sono vietati i corpi accessori non ricadenti nella Sc del fabbricato.
- e. Le costruzioni nelle zone di completamento dovranno essere localizzate in modo tale da evitare, o comunque da non determinare, contiguità edilizia con gli organismi urbani antichi, da non alterare l’aspetto del loro intorno, specialmente in presenza di situazioni morfologiche singolari ed infine tenendo conto delle valenze visive, sia attive che passive.
- f. Dovranno essere evitati gli elementi estranei all’edilizia tradizionale dei luoghi. Dovrà essere posta una particolare attenzione alle finiture e alle coloriture, curando le relazioni qualificanti con l’ambiente.

### ***PRESCRIZIONI PARTICOLARI***

- E’ prescritto uno studio dei materiali e delle coloriture facente parte integrante del piano attuativo.
- E’ consentita la costruzione di fabbricati in aderenza tra loro.
- E’ prescritto l’obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 100 mq di superficie coperta di costruzione. Qualora ciò non fosse possibile per il “taglio” del lotto e la presenza di piante ad alto fusto nel lotto stesso, la commissione edilizia, previa presentazione di uno specifico elaborato tecnico che assicuri con il progetto del verde la tutela e la valorizzazione ambientale, potrà autorizzare un diverso tipo di piantumazione assumendo come riferimento le essenze autoctone presenti nel territorio comunale.



- Si fa obbligo di riservare all'interno dei singoli lotti una superficie di parcheggio a servizio degli abitanti dell'edificio non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito fuori terra.
- Eventuali autorimesse interrato devono essere costruite entro il limite dei distacchi dai confini.
- In questa sottozona le strade di lottizzazione non possono avere larghezze inferiori a 8,00 ml.
- Le eventuali recinzioni devono essere realizzate preferibilmente in siepe vegetale, in steccati di legno, oppure con muretti, non più alti di ml 1,00 con soprastante ringhiera in legno o in ferro per un'altezza complessiva non superiore a 2,20 ml.
- Eventuali muretti di sostegno necessari per le sistemazioni esterne, devono essere realizzati in pietra o comunque nello stesso materiale usato per i prospetti dell'edificio. Detti muri non devono superare la misura di ml 2,00, salvo casi particolari, e devono essere mascherati con terrazzamenti con piantumazione di verde.

**La zona è suddivisa in sei sottozone: B1, B2, B3, B4, B5, B6**, che tengono conto dei differenti caratteri edilizi esistenti, con diversi parametri urbanistici:

#### **ART. 30 – SOTTOZONA B1**

- |   |            |
|---|------------|
| • Indice massimo di edificabilità fondiaria:                                    | 2,00 mc/mq |
| • Altezza massima cui corrispondono tre piani fuori terra oltre un seminterrato | 10,50 ml   |
| • Distanza minima dalle strade  | 5,00 ml    |
| • Distanza minima dai confini   | 5,00 ml    |
| • Lotto minimo  | 400,00 mq  |

In presenza di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa Comunale, detto indice fondiario può essere aumentato del 5,00 % max.

#### **ART. 31 – SOTTOZONA B2**

- |   |            |
|---|------------|
| • Indice massimo di edificabilità fondiaria:                                    | 1,50 mc/mq |
| • Altezza massima cui corrispondono tre piani fuori terra oltre un seminterrato | 10,50 ml   |
| • Distanza minima dalle strade  | 5,00 ml    |
| • Distanza minima dai confini   | 5,00 ml    |
| • Lotto minimo  | 500,00 mq  |

In presenza di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa Comunale, detto indice fondiario può essere aumentato del 5,00 % max.

E' permessa in detta zona la possibilità di lasciare tutta la superficie da destinare a standards urbanistici di cui al D.M. del 2/4/68, a parcheggi.

#### **ART. 32 – SOTTOZONA B3**

- Indice massimo di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq
- Altezza massima cui corrispondono tre piani fuori terra oltre un seminterrato 10,50 ml
- Distanza minima dalle strade 5,00 ml
- Distanza minima dai confini 5,00 ml
- Lotto minimo 1000,00 mq

In presenza di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa Comunale, detto indice fondiario può essere aumentato del 5,00 % max.

#### **ART. 33 – SOTTOZONA B4**

- Indice massimo di edificabilità fondiaria: 0,80 mc/mq
- Altezza massima cui corrispondono due piani fuori terra oltre un seminterrato 7,50 ml
- Distanza minima dalle strade 5,00 ml
- Distanza minima dai confini 5,00 ml
- Lotto minimo 1000,00 mq

In presenza di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa Comunale, detto indice fondiario può essere aumentato del 5,00 % max.

#### **ART. 34 – SOTTOZONA B5**

Oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, in questa sottozona è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, con la conservazione delle cubature totali edificate, rispettando i seguenti parametri urbanistici:

- Altezza massima 7,50 ml
- Distanza minima dai confini 5,00 ml

## **ART. 35 – SOTTOZONA B6**

Nella presente sottozona, sono inserite tutte le precedenti lottizzazioni convenzionate, ultimate od in corso di ultimazione, per le quali vengono confermati tutti gli articoli, parametri e normativa sottoscritta con la firma della convenzione. Nel caso della lottizzazione denominata “Poggio Bello“, l’altezza sfruttabile anche per uso abitativo, viene portata ad un max di ml 6,50.

## **ART. 36 – ZONA C – NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

La zona C comprende le zone a prevalente destinazione residenziale, seppure con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dell’art.2 D.M. 1444 del 02/04/68.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai comprensori esplicitamente indicati negli elaborati grafici del P.R.G.

In detta zona potranno essere individuate le superfici da assoggettare al regime di cui alla legge n° 167/62 ( che possono oscillare tra il 40% ed il 60 % del fabbisogno abitativo ).

Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione riguardante, fra l’altro, la cessione gratuita al Comune di tutte le aree con destinazione servizi pubblici (graficizzate nelle tavole di P.R.G.), nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

L’eventuale cubatura esistente all’interno dei comprensori di zona C, viene sottratta a quella ancora edificabile. Qualora su un lotto definito prima della data di adozione del presente P.R.G. esista una cubatura superiore al relativo indice di fabbricabilità fondiaria, viene sottratta una cubatura pari a tale indice.

Nella zona C, salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti attuativi, sono previste essenzialmente le destinazioni d’uso residenziale, ma sono consentite anche destinazioni corrispondenti alle seguenti categorie:

- a) Uffici privati e studi professionali;
- b) Esercizi commerciali e paracommerciali (bar, ristoranti ecc.);
- c) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione ecc.);
- d) Botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, falegname, tappezziere ecc.);
- e) Alberghi, pensioni, motels, attività di agriturismo, di bed and breakfast, ecc.;
- f) Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura ecc.;
- g) Servizi privati (case di cura, convivenze, scuole ecc.);

- h) Depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e/o terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- i) Autorimesse.

Al fine di salvaguardare i caratteri ambientali del Territorio di Bassano Romano l'edificazione nelle zone C dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Manto di copertura con tegole in laterizio o simili purché con tonalità del laterizio;
- Rivestimenti in intonaco con i colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (tufo a facciavista e/o con ricorsi in mattoni) con esclusione, quindi, di finiture in materiale plastico di alluminio anodizzato fatta eccezione per gli infissi se verniciati.
- Sono vietati i corpi accessori.

Le zone C sono tutte sottoposte a intervento urbanistico preventivo.

Per le zone C che rientrano negli ambiti dei nuclei perimetrati l'intervento urbanistico preventivo è esteso a tutto l'ambito del nucleo ed attuato dal consorzio dei proprietari che assume l'onere della realizzazione dell'urbanizzazione. Per la realizzazione dell'urbanizzazione le zone C partecipano a tutti gli oneri previsti per il consorzio dei proprietari del nucleo.

### ***PRESCRIZIONI PARTICOLARI***

- E' prescritto uno studio dei materiali e delle coloriture facente parte integrante del piano attuativo.
- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prevede la formazione di comparti coincidenti con una intera sottozona oppure con un comparto minimo, pari a mq 10.000.
- E' consentito che le aree per servizi pubblici a verde pubblico, a parcheggi previsti in dette zone, rientrano nel calcolo degli standards urbanistici di cui al D.M. n°1444/68.
- E' consentita la costruzione di fabbricati in aderenza tra loro.
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 100 mq di superficie coperta di costruzione. Qualora ciò non fosse possibile per il "taglio" del lotto e la presenza di piante ad alto fusto nel lotto stesso, la commissione edilizia, previa presentazione di uno specifico elaborato tecnico che assicuri con il progetto del verde la tutela e la valorizzazione ambientale, potrà autorizzare un diverso tipo di piantumazione assumendo come riferimento le essenze autoctone presenti nel territorio comunale.
- Si fa obbligo di riservare all'interno dei singoli lotti una superficie di parcheggio a servizio degli abitanti dell'edificio non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito fuori terra.

- Eventuali autorimesse interraste devono essere costruite entro il limite dei distacchi dai confini.
- In questa sottozona le strade di lottizzazione non possono avere larghezze inferiori a 8,00 ml.
- Le coperture dovranno essere a tetto con pendenza non superiore al 35 % e con manto di tegole in cotto.
- Le eventuali recinzioni devono essere realizzate preferibilmente in siepe vegetale, in steccati di legno, oppure con muretti, non più alti di ml 1,00 con soprastante ringhiera in legno o in ferro per un'altezza complessiva non superiore a 2,20 ml.
- Eventuali muretti di sostegno necessari per le sistemazioni esterne, devono essere realizzati in pietra o comunque nello stesso materiale usato per i prospetti dell'edificio. Detti muri non devono superare la misura di ml 2,00, salvo casi particolari, e devono essere mascherati con terrazzamenti con piantumazione di verde.

**La zona è suddivisa nelle seguenti quattro sottozone: C1,C2,C3, CT.**

#### **ART. 37 – SOTTOZONA C1**

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| • Indice territoriale  | 0,70 mc/mq |
| • Altezza massima      | 7,50 ml    |
| • Distanza dai confini | 5,00 ml    |

#### **ART. 38 – SOTTOZONA C2**

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| • Indice territoriale  | 0,60 mc/mq |
| • Altezza massima      | 7,50 ml    |
| • Distanza dai confini | 5,00 ml    |

#### **ART. 39 – SOTTOZONA C3**

- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| • Indice territoriale  | 0,40 mc/mq) |
| • Altezza massima      | 7,50 ml     |
| • Distanza dai confini | 5,00 ml     |

## **ART. 40 – SOTTOZONA CT – (destinata a nuova edificazione turistica)**

La zona CT è destinata ai nuovi insediamenti turistici.

In tali zone il piano si attua per intervento attuativo esteso alla superficie d'intervento individuata nelle tavole di P.R.G. applicando i parametri ed indici sottoriportati:

### Destinazioni d'uso:

- residenza turistica;
- commerciale;
- servizi privati;
- alberghi, residence, case per ferie, agriturismo

### Parametri urbanistici :

- |                              |            |
|------------------------------|------------|
| • Indice territoriale        | 0,25 mc/mq |
| • Altezza massima            | 7,50 ml    |
| • Superficie massima coperta | 30%        |
| • Distanza dai confini       | 5,00 ml    |

### Prescrizioni particolari :

- All'interno di dette zone, che sono attualmente prive della rete infrastrutturale primaria e secondaria, dovranno essere reperite le aree per i servizi.
- Il 50 % della Superficie territoriale va destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per i parcheggi;
- Le costruzioni uni e bifamiliari non possono superare il 30 % della cubatura edificabile; la restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari.
- Lunghezza massima delle fronti = 40,00 ml.

## **ART. 41 – ZONE D-INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI**

Queste zone sono riservate alle attività produttive sia di carattere industriale che di carattere commerciale.

L'edificazione dovrà avvenire solo previa approvazione di Piano Particolareggiato di Esecuzione o Lottizzazione Convenzionata.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati spazi verdi e spazi esterni per i parcheggi la sosta e la manovra di autoveicoli nella misura prevista dalla Legge 122/89 in aggiunta a quelli previsti dal D.I. 02/04/1968.

I parcheggi e gli spazi verdi di cui al D.I. 02/04/1968 sono ceduti gratuitamente al Comune con atto d'obbligo.

Gli edifici industriali e commerciali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla riqualificazione ambientale di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di carattere architettonici e morfologici realizzati solo attraverso semplice assemblaggio di elementi prefabbricati.

Pertanto i manufatti devono presentare livelli di finitura paragonabili agli edifici residenziali.

Non è consentito l'uso di pannellature in lamiera, in plastica ed in cemento amianto utilizzate sia come rivestimento che come coperture.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito da apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura e ringhiere e cancellate metalliche.

Gli spazi antistanti il manufatto dovranno essere sistemati con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze locali.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente.

A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Il Sindaco con specifica ordinanza impone il rispetto di tale prescrizione normativa.

Sono escluse quelle industrie che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere pregiudizievoli alle zone residenziali ed agricole.

**La zona D è articolata nelle cinque sottozone D1, D2, D3, D4, D5.**

#### **ART. 42 – SOTTOZONA D1 – ARTIGIANATO**

E' la zona Artigianale – Industriale già prevista nel P. di F.

In detta zona, destinata a piccoli impianti artigianali, è consentita, sino ad un massimo del 30% della volumetria, la realizzazione di residenza per custode, di laboratori di servizio completi di uffici e mostre-mercato connesse all'attività di produzione; è consentita inoltre attività commerciale sino ad un massimo del 30%, sempre connessa con l'attività di produzione. E' consentita anche la realizzazione di laboratori di ricerca e di analisi; di magazzini e depositi; edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti di impianti di erogazione di carburante.

In tale zona sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Sanitario della A.S.L. di competenza, ai sensi della legislatura e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

I parametri urbanistici-edilizi che normano la sottozona risultano i seguenti.

- Lotto minimo = mq.1.000
- Superficie copribile = 40%
- Altezza massima = ml.8,00
  
- Distacchi dai confini:
- A) da altri lotti = ml. 5,00 o in aderenza per realizzazione di tipologie a schiera;
- B) dal limite di zona = ml. 5,00
- C) dalle strade = ml. 7,50
  
- Area destinata a parcheggi o verde pubblico = 10%
- Parcheggi inerenti alle costruzioni pari al 15% (minimo) della superficie del lotto edificabile.
- Indice di piantumazione pari ad una pianta di alto o medio fusto, ogni 100 mq di superficie a verde pubblico e a parcheggio.
- I proprietari devono cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 43 – SOTTOZONA D2 – ARTIGIANATO – PICCOLA INDUSTRIA**

E' la nuova zona Artigianale a ridosso della Strada Comunale di Fonte Vianello. In detta zona valgono le stesse prescrizioni della zona D1 con i seguenti parametri urbanistici – edilizi.

- Lotto minimo mq 1000
- Superficie copribile 40%
- Altezza massima 7,00 ml
- Distacchi dai confini:
- a. da altri lotti ml 5,00 od in aderenza per realizzazione di tipologie a schiera;
- b. dal limite di zona ml 5,00;
- c. dalle strade ml 7,50.
  
- Area destinata a parcheggi o verde pubblico 10 %
- Parcheggi inerenti alle costruzioni pari al 15 % ( minimo ) della superficie del lotto edificabile;
- Indice di piantumazione pari ad una pianta di alto o medio fusto, ogni 100 mq di superficie a verde pubblico ed a parcheggio.



- I proprietari devono cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 44 – SOTTOZONA D3 – COMMERCIALE**

E' la zona destinata a commerciale, sita il loc. Valle la Piena.

In detta zona valgono i seguenti parametri urbanistici – edilizi:

- Lotto minimo 1500 mq
- Rapporto di copertura 30 %
- Altezza massima 8,00 ml
- Distanza minima dai confini 10,00 ml
- Distacchi dalle strade 10,00 ml
- Area destinata a parcheggi o verde pubblico 10%
- Parcheggi inerenti alle costruzioni pari al 15% ( minimo ) della superficie del lotto edificabile.
- Indice di piantumazione pari ad una pianta di alto o medio fusto , ogni 100 mq di superficie a verde pubblico ed a parcheggio.
- I proprietari devono cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 45 – SOTTOZONA D4 – INDUSTRIALE**

E' la zona industriale già esistente sita nei pressi della Stazione Ferroviaria.

Destinazioni d'uso:

- Industriale;
- Residenza e servizi connessi alla produzione;
- Servizi pubblici o di uso pubblico;
- Depositi e magazzini;
- Esercizi commerciali all'ingrosso.
- I proprietari devono cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

La quota massima di superfici destinate a residenza, servizi connessi ed esercizi commerciali è pari al 15%.

Parametri urbanistici:

- Lotto minimo 1500 mq

- Superficie copribile 50%
- Altezza massima 10,00 ml
- Distanza dai confini 10,00 ml

Parcheggi inerenti alle costruzioni pari al 15 % ( minimo ) della superficie del lotto edificabile.

Indice di piantumazione pari ad una pianta di alto fusto, ogni 100 mq di superficie a verde pubblico ed a parcheggio.

Ai soli fini dello sviluppo e razionalizzazione delle attività esistenti , si consente “ una tantum “ un aumento volumetrico fino al 10% del volume esistente, con il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti nella sottozona. Non sono consentiti frazionamenti dei lotti di pertinenza dei suddetti stabilimenti, pena la decadenza della facoltà di usufruire dell’aumento volumetrico “ una tantum “.

#### **ART. 46 – SOTTOZONA D5 – ESTRATTIVA**

Riguarda le aree destinate alle attività estrattive nelle quali sarà consentito l’impianto delle sole attrezzature necessarie allo sfruttamento delle cave o di altre risorse naturali, nonché la costruzione, a carattere precario, di soli edifici destinati a spogliatoio per gli operai, uffici e servizi igienici, magazzini attrezzi e tettoie ricovero mezzi meccanici.

Qualora l’attività estrattiva venisse a cessare per chiusura o esaurimento, è fatto obbligo ai responsabili di ripristinare, con terreno vegetale, un andamento naturale e continuo del suolo, onde rendere possibile la ripresa delle attività agricole, compresa la boschiva.

Per tale sottozona sono vincolanti la legge e la normativa emanata al riguardo della Regione Lazio.

#### **ART. 47– ZONA E - AGRICOLA**

La zona E comprende quella parte del territorio comunale destinato alla conservazione ed allo sviluppo delle attività agricole e di quelle strettamente connesse con la stessa.

In detta zona l’edificazione è normata da quanto previsto dalla L.R. n. 38 del 22-12-1999 così come modificata dalla L.R. n. 8 del 17-03-2003, salvo quanto previsto nelle susseguenti prescrizioni quando più restrittive di quanto indicato nelle suindicate Leggi.

##### a) Case di civile abitazione

- L’edificio residenziale non potrà in ogni caso superare i 200 mq;
- $H_{max} \leq 4,50$  ml salvo per particolari volumi tecnici che richiedono altezze superiori;
- Distanza dai fabbricati  $\geq 10,00$  ml
- Distanza dai confini  $\geq 5,00$  ml;

- Distanza dalle strade come da D.M. del 14-04-1967 n. 1404 e D.P.R. n. 147/93 e comunque  $\geq$  5,00 ml.

I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali e più specificatamente le seguenti regole:

- Copertura a tetto;
- Manto di copertura in tegole di laterizio;
- Pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale.

#### b) Annessi agricoli

La realizzazione degli annessi agricoli è ammessa nei limiti di cui alla L.R. n. 38 del 22-12-1999 così come modificata dalla L.R. n. 8 del 17-03-2003.

I manufatti agricoli non residenziali non devono essere predisposti per successive trasformazioni ad uso diverso da quello agricolo. Gli stessi dovranno essere staccati ed autonomi dalla residenza, e la destinazione d'uso dovrà essere sottoscritta con atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari.

Inoltre dovranno presentare i seguenti caratteri edilizi:

- N° piani 1;
- Finestre senza oscuramento e con davanzale ad un'altezza  $h \geq$  ml 2,00;
- Locali per servizi igienici attrezzati solo con w.c., doccia e lavabo;
- Copertura a tetto a falde senza abbaini;
- Manto di copertura in tegole di laterizio;
- Pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale.

**La zona E è articolata in 4 sottozone: Sottozone E1 -E2 -E3 -E4.**

### **ART 48 – SOTTOZONA E1 – AGRICOLA NORMALE**

Comprende le aree del territorio ubicate nei fogli del N.C.T. n. 1-2-3-5-6-7-8-11-12-13.

Per detta sottozona valgono tutte le norme di cui al precedente ART. 47 con la seguente prescrizione:

- lotto minimo per manufatto di uso agricolo non residenziale  $\geq$  10.000 mq

### **ART. 49 – SOTTOZONA E2 – AGRICOLA NORMALE**

Comprende le aree del territorio non incluse nella sottozona E1.

Per detta sottozona valgono tutte le norme di cui al precedente ART. 47 con la seguente prescrizione:

- lotto minimo per manufatto di uso agricolo non residenziale  $\geq 20.000$  mq.

#### **ART. 50 – SOTTOZONA E3 – PARCO DI CAMPAGNA**

Riguarda tutte le fasce di territorio tutelato lungo i corsi d'acqua pubblici così come regolamentati dalla L. 431/85 e dal Piano Paesistico dell'ambito territoriale N.3 ed i cunei di verde a livello urbano e territoriale.

Per detta sottozona valgono tutte le norme di cui al precedente ART.47 con la seguente prescrizione:

- lotto minimo per manufatto di uso agricolo non residenziale  $\geq 20.000$  mq.

#### **ART. 51 – SOTTOZONA E4 – BOSCHI**

Per tutte le parti del territorio coperte da boschi, valgono tutte le prescrizioni derivanti dalle leggi che regolano dette zone.

#### **ART. 52 – ZONA F – ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Tale zona riguarda aree prevalentemente inedificate ovvero già interessate da pubbliche attrezzature ed è destinata alla creazione del sistema delle attrezzature di interesse pubblico.

**E' suddivisa nelle seguenti cinque sottozone : F1, F2, G1, G2 e G3.**

L'attuazione delle previsioni del PRG dovrà avvenire mediante dei piani particolareggiati esecutivi, ovvero di lottizzazione convenzionata.

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 ricadenti in zona F non utilizzabili per conformazione o accessibilità.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona F, salvo diverse indicazioni di sottozona sono:

*1. Attrezzature di servizio:*

- Terziarie;
- Scolastiche;
- Culturali;
- Sociali;
- Assistenziali;
- Sanitarie;
- Ricreative;
- Amministrative;
- Commerciali;
- Religiose;
- Annonarie;
- Sportive;
- Coabitative ( comprendenti alberghi, pensioni, ostelli, case per ferie, nonché convivenze di enti pubblici, religiosi, morali );

2. *Verde pubblico;*

3. *Verde privato attrezzato per il tempo libero, lo sport, il turismo;*

4. *Parcheggi.*

#### **ART. 53 – SOTTOZONA F1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE CITTADINO**

1. Tale sottozona è destinata ad attrezzature pubbliche di interesse cittadino di livello comunale.

##### Interventi

- Nuove realizzazioni;
- Demolizioni;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Opere di urbanizzazione secondaria;
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quella di zona.

##### Destinazioni d'uso:

- Attrezzature di servizio pubblico:
  - scolastiche;
  - culturali;
  - sociali, sanitarie, amministrative;

- ricreative;
- religiose;
- annonarie;
- Parcheggi.
- Aree destinate alla localizzazione di stazioni radio base per telefonia mobile ( soggette a specifica disciplina fissata da regolamento comunale)

Parametri urbanistici:

- Indice fondiario If = 2,00 mc/mq
- Altezza massima Hmax = 12,50 ml

Prescrizioni particolari:

- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prescrive la formazione di comparti coincidenti con una intera sottozona oppure su individuazione dell'amministrazione comunale in base agli interventi programmati.
- Area parcheggio:
  - non meno di 1,00 mq ogni 10,00 mq di superficie coperta; per l'edilizia scolastica e per le chiese;
  - non meno di 1,00 mq ogni 5,00 mq di superficie coperta per le altre attrezzature;
  - è prevista una deroga per l'altezza massima nel caso di edificazione di chiese.
  - è prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 150,00 mq di superficie coperta di costruzione. Le aree che i piani esecutivi non destineranno all'edificazione a parcheggi o piazze, saranno sistemate a verde con alberature di alto e medio fusto; prevedendo una pianta ogni 500,00 mq di Superficie fondiaria.

2. Zone per servizi generali per la telefonia.

1. Sono tali le aree destinate ad ospitare impianti radioelettrici per le telecomunicazioni nelle forme e nei modi normati dalla normativa nazionale vigente oltre che ,specificatamente, dal Regolamento per la telefonia adottato dal Consiglio Comunale il 30.11.2001. Le aree che non risultano interessate da insediamenti sono individuate nelle Tavole Stralcio al P.R.G. contraddistinte ai numeri 1 e numero 2. E' comunque confermata per tali aree l'attività agricola secondo quanto fissato dagli articoli 47,48e 49 delle NTA.
2. L'individuazione grafica nelle planimetrie delle strade d'accesso ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per ogni singola installazione.

3. L'installazione e la messa in esercizio di ogni impianto sottintende la verifica di conformità a quanto fissato nel Regolamento Comunale in materia di autorizzazione e concessione secondo quanto fissato specificatamente agli articoli 5 e 6 (localizzazione, autorizzazione, Commissione Tecnica Comunale, Piano Triennale.).
4. Il sito specifico che dovrà essere oggetto di progettazione esecutiva comprenderà:
  - l'area di sedime per l'installazione di tralicci che non dovrà superare i 200 mq.
  - l'area di pertinenza dell'impianto comprensiva dell'ambito di protezione percettiva.
5. Le superfici indicate nelle planimetrie allegare relative alle zone individuate si riferiscono alle zone di rispetto elettromagnetico e non individuano l'ubicazione e la dimensione dell'area di sedime che dovrà essere oggetto di apposita progettazione esecutiva.
6. L'orientamento e l'ampiezza delle superfici saranno confermate in sede di progetto esecutivo.
7. Qualora porzioni di rispetto elettromagnetico ricadano al di fuori dei siti previsti lo strumento urbanistico recepisce l'ingombro e le aree interessate sono sottoposte ad apposita servitù.
8. Qualora si dovesse ricorrere ad edifici di servizio agli impianti ( volumi tecnici)il rapporto di copertura degli edifici di servizio non deve superare 1/20 dell'area interessata e questi non potranno raggiungere un'altezza superiore ai mt. 3,20. Tali opere devono in modo obbligatorio essere accompagnate da interventi di mitigazione degli impianti percettivi.
9. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando non esistenti devono essere inserite nel progetto esecutivo, queste hanno destinazione pubblica e sono sottoposte a vincolo espropriativo.
10. Per i siti per cui è prevista la delocalizzazione , così come indicato nel Regolamento Comunale, devono essere assicurate le condizioni preesistenti all'intervento.
11. Il Comune qualora le aree interessate dalle localizzazioni degli impianti non risultassero di proprietà pubblica, si riserva la possibilità di anettere nella propria disponibilità tramite convenzione o strumento equivalente, per poi convenzionarle con i gestori che ne richiedano l'utilizzo.
12. Ogni intervento dovrà essere realizzato nei modi e nei tempi fissati dal Regolamento Comunale composto da 17 articoli e tre allegati approvato dal C.C. in data 30.11.2001.

## ART. 54 – SOTTOZONA F2 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Comprende aree attrezzate per la sosta ed il riposo ed aree per il gioco e per la pratica sportiva.

In tali sottozone, lo studio di sistemazione dell'area comprensivo di impianti scoperti e coperti per l'esercizio dello sport è di prioritaria iniziativa comunale. In esso dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti per quanto concerne dimensionamenti dei singoli impianti, servizi annessi, aree di parcheggio.

Alcuni complessi di tali zone, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti o soggetti privati, attraverso concessioni pluriennali che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

### Interventi

- Nuove realizzazioni;
- Demolizioni;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Opere di urbanizzazione secondaria;
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quella di zona.

### Destinazioni d'uso:

- Verde attrezzato;
- Impianti sportivi e servizi;
- Parcheggi.

### Parametri urbanistici:

- Impianti scoperti
  - Indice fondiario  $I_f = 0,20 \text{ mc/mq}$
  - Altezza massima  $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ ml.}$
- Impianti coperti
  - Indice fondiario  $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$
  - Altezza massima  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml.}$

### Prescrizioni particolari:

- Area per parcheggi : non meno di 1,00 mq ogni 5,00 mc di volume dell'impianto;



- Si prescrive la piantumazione di un albero di alto o medio fusto ogni 500 mq di Superficie fondiaria;
- Sono esclusi dal conteggio dell'altezza tutti i volumi tecnici;
- L'altezza massima è derogabile in caso di costruzione di impianti sportivi pubblici con particolari esigenze dimensionali.
- Nel caso di realizzazioni di attrezzature ed impianti da parte di privati i proprietari dovranno cedere le aree relative alle urbanizzazioni primarie. Per ottenere il permesso di costruire le aree cui oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.

### **ART. 55 – SOTTOZONA G1 – SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

Comprende quelle aree destinate a servizi e attrezzature di carattere privato anche se di uso pubblico.

#### Interventi

- Nuove realizzazioni;
- Demolizioni;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Opere di urbanizzazione secondaria;
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quella di zona.

#### Destinazioni d'uso:

- **Attrezzature di servizio:**
  - scolastiche;
  - culturali;
  - sociali,
  - sanitarie,
  - amministrative;
  - ricreative;
  - religiose;
  - depositi e magazzini anche di transito e/o di spedizionieri;
  - coabitative ( alberghi, pensioni, ostelli, case per ferie, convivenze religiose, di enti pubblici e morali );
  - parcheggi

Parametri urbanistici:

- Indice fondiario  $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ ml.}$

Prescrizioni particolari:

- Area per parcheggi : non meno di 1,00 mq ogni 5,00 mc di volume edificato;
- Si prescrive la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 150 mq di superficie coperta di costruzione;
- Per lotti superiori a 5000 mq, è comunque prescritto uno studio planivolumetrico preventivo con le indicazioni degli allacci alla viabilità esistente e le indicazioni degli spazi da destinare a parcheggi, strade, piazze e verde;
- Per la zona G1 di proprietà del Monastero di San Vincenzo Martire, relativamente alla parte del Monastero, è permesso un aumento sino ad un massimo del 15 % della cubatura oggi esistente e regolarmente accatastata. Detto aumento deve avvenire senza alterare le altezze del fabbricato oggi esistente.
- Per la zona G1 di proprietà dell'Assunta, è permesso un aumento sino ad un massimo del 15% della cubatura oggi esistente e regolarmente accatastata.
- Per la zona G1 di proprietà della Casa di Riposo G. Altobelli, è consentito un aumento sino ad un massimo del 15% della cubatura oggi esistente e regolarmente accatastata.

**ART. 55 BIS RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE**

Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio residenziale rurale esistente ai fini di attività di agriturismo, se eseguite nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, non costituiscono modificazione della destinazione d'uso.

**ART. 56 – SOTTOZONA G2 – VERDE PRIVATO**

Comprende le aree destinate a verde privato, naturale o attrezzato per il tempo libero, ivi compresi impianti sportivi.

Nella sottozona è consentita la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici.

### Interventi

- Nuove realizzazioni;
- Demolizioni;
- Opere di urbanizzazione primaria;

### Destinazioni d'uso:

- Abitative ( con esclusione di nuove costruzioni );
- Ricreative;
- Sportive;
- Parcheggi.

### Parametri urbanistici:

- Indice fondiario  $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 4,50 \text{ ml}$  (salvo impianti sportivi coperti)

### Prescrizioni particolari:

- In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.
- I volumi esistenti che eccedano l'indice fondiario possono essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e subire un incremento, una tantum, finalizzato al miglioramento delle condizioni igieniche, contenuto entro il 10 % della cubatura esistente regolarmente autorizzata.
- Parcheggi mq 2,50/100 mq di superficie territoriale in aggiunta a quelli inerenti le eventuali costruzioni ( art. 2 Legge 122/89 ).

## **ART. 57 – SOTTOZONA G3 – CAMPEGGISTICA**

Comprende un'area destinata a complessi ricettivi campeggistici, sita il loc. Monte della Quercia, individuata ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n° 59 del 03/05/1985, che detta anche i requisiti minimi per questo tipo di insediamenti, e che dovranno comunque essere rispettati nella realizzazione. Dovranno essere evitati le barriere architettoniche di cui all'art. 27 lex 118/71. le aree attrezzate non possono essere oggetto di frazionamento mediante vendita o cessione del diritto di superficie o qualsiasi altra modalità di cessione a singoli.

## ART. 58 – AREE D'USO PUBBLICO E VINCOLI

1. Le aree d'uso pubblico e d'interesse generale comprendono:

- Aree destinate alla viabilità;
- Spazi di sosta e di parcheggio per le zone residenziali e per le zone destinate ad attrezzature a verde pubblico;
- Zone d'acqua;
- Aree destinate alla viabilità.

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- Strade;
- Nodi e parcheggi.
- aree distribuzione carburanti (soggette a specifica normativa fissata da regolamento comunale)  
L'indicazione grafica nella planimetria di P.R.G. delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
- Spazi di sosta e parcheggio pubblico nelle zone residenziali o destinate ad attrezzature a verde.  
Gli spazi di sosta a parcheggio relativi alle zone residenziali, rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicate marginalmente alla sede viaria e agli edifici.  
Nella planimetria di P.R.G. sono indicate le aree di sosta e parcheggio relative alle zone e sottozone per le quali è prevista l'acquisizione attraverso la procedura di esproprio o la cessione gratuita da parte dei proprietari. Nelle restanti zone gli spazi di sosta e parcheggio dovranno essere reperiti in sede di piano attuativo.

Le aree di parcheggio destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune sono computate ai fini della determinazione della volumetria realizzabile nelle zone edificabili.

Le aree per la sosta ed il parcheggio relativo ad attrezzature pubbliche, impianti sportivi e verde pubblico, vanno calcolate in ragione di almeno 1 posto macchina ogni 10 utenti.

Le aree a parco pubblico e a parcheggio previste nelle zone C e D rappresentate negli elaborati progettuali all'interno degli ambiti di intervento unitario hanno valore strategico e devono essere cedute al Comune in sede di convenzione. Dette aree concorrono alla determinazione della superficie territoriale su cui si calcola l'indice di edificazione e degli standards urbanistici. Eventuali altre zone a parcheggio necessarie al raggiungimento delle superfici minime prescritte dal D.I. N°. 1444/68 invece sono da reperire in sede di progettazione attuativa all'interno degli ambiti residenziali.

2. Lungo le strade della viabilità ordinaria (comunali e provinciali) - indipendentemente dalla destinazione urbanistica della zona- è possibile la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante con le seguenti prescrizioni:

- a) lotto minimo = 1000 mq, (tale superficie può essere aumentata fino a m.q.1500 a secondo della tipologia d'impianto prescelta);
- b) fronte strada minimo 60 ml o secondo quanto ammesso come deroga dalla vigente normativa;
- c) la profondità del lotto dovrà essere non inferiore a metri 12 misurati ortogonalmente all'asse stradale a partire dal ciglio della piattaforma.
- d) ingressi sui due estremi del fronte strada = minimo 15ml intervallati da aiuola spartitraffico dalla lunghezza fissa ed invariabile di mt.30 misurata lungo il fronte stradale; tale spartitraffico dovrà avere una larghezza non inferiore a mt.0,50 e non eccedente mt.1,50 e dovrà essere delimitato da cordolo rialzato di altezza compresa tra 20 e 30 cm;
- e) distacco delle pompe dal filo strada = minimo 3,00 ml;
- f) distacco dalle curve, incroci, dossi = 95ml. riducibili a 15ml per impianti localizzati all'interno del centro abitato.
- g) è consentita l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante purché i sostegni della medesima siano impiantati a non meno di mt.3,00 dal confine stradale e l'oggetto della pensilina stessa non superi, in proiezione orizzontale, il ciglio dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

2.1. Si prevede la possibilità di realizzare alcune tipologie di manufatti e precisamente:

1. nel caso in cui si voglia prevedere un chiosco, questo dovrà avere una superficie minima di mq.15 aumentabile a metri quadri 21 se comprensivi di servizi igienici e distante almeno 10ml. dal filo stradale;
2. nel caso in cui l'impianto preveda la realizzazione di servizi accessori con servizi alla persona ed all'utenza il distacco minimo dal fronte stradale sarà di ml.20.00;
3. relativamente all'indice di fabbricabilità per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente si prevede un indice pari a 0,12 mc/mq. Con un'altezza massima di ml.4,50 rispetto al piano di campagna. La copertura, dovrà essere a tetto con una pendenza contenuta entro un'inclinata del 30%.Eventuali porticati non potranno superare l'indice di copertura massimo del 30% della superficie realizzata;
4. e' ammessa la realizzazione di intercapedine della larghezza massima di 1ml;
5. i distacchi dai confini dovranno essere garantiti ad un minimo di ml.10.00

6. gli spazi liberi dovranno essere adeguatamente sistemati a verde e parcheggio ad uso dell'impianto stesso; andranno piantumate alberature arbustive e non, nelle essenze tipiche della zona.
7. se nello stesso piazzale sono localizzate altre attività connesse con il rifornimento stesso (autolavaggi senza alcuna opera muraria in elevazione e sempre ad oltre mt3,00 dal confine stradale) il piazzale di rifornimento deve essere recintato con cordolo continuo in muratura di altezza non inferiore a cm.50. ed in ogni caso il piazzale dovrà avere una superficie minima di m.q.500 e risultare idoneo a garantire l'esigenza di sicurezza inerente la manovra e la sosta di autoveicoli

3. Per impianti di solo G:P:L e/o Metano auto trazione : Ferma restando la osservanza delle condizioni oggettive inerenti i profili della sicurezza e della distanza di rispetto previste dalle normative del settore i nuovi impianti per la distribuzione di solo GPL e/o metano auto trazione devono rispettare le seguenti caratteristiche minime:

- una colonnina a doppia erogazione
- una colonnina per ricarica elettrica a doppia presa
- punto erogazione controllo aria e acqua
- punto lubrificazione
- disoleatore
- serbatoio di stoccaggio degli oli esausti ( minimo 1mc)
- shop oil
- pensilina di copertura estesa all'aria di riferimento
- locale ricovero gestore con spogliatoio e servizio igienico esclusivo
- locale per servizi igienici d'uso pubblico
- superficie minima dell'area mq.1000 con fronte strada minimo di mt.40. Può essere derogata la lunghezza minima del fronte strada esclusivamente per gli impianti collocati in spazi che si scelga di disimpegnare rispetto la sede viaria.
- Gli accessi per i nuovi Punti Vendita dovranno avere un larghezza minima di 10mt ciascuno, e distare almeno 12mt da intersezioni pubbliche e/o da impianti semaforici.
- Per questa tipologia d'impianto la superficie del chiosco con finalità e caratteristiche di cui al punto precedente non potrà essere superiore a mq.15 aumentabile a mt.21 se il chiosco stesso è dotato di servizi igienici ed ulteriormente incrementabile di mq.2 per ogni erogatore eccedente il minimo.
- Anche per questo tipo d'impianti è consentita l'installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni previo accertamento d'idoneità del piazzale come previsto per le stazioni della categoria precedente.

#### 4. Prescrizioni comuni.

- 4.1 La pavimentazione dei piazzali di servizio degli impianti deve essere per qualità e tipo di portanza non inferiore a quella del piano della strada. Lo stesso vale per la pavimentazione degli accessi che deve essere attestata senza soluzione di continuità alla categoria della pubblica via.
- 4.2 In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche ricorrendo a opportuni sbancamenti, una visibilità minima corrispondente ad un triangolo rettangolo con cateti di mt.95 e di mt.3 misurati rispettivamente lungo il bordo bitumato della carreggiata e lungo la normale a questa in corrispondenza dell'estremo dell'accesso più sfavorevole. Tale misura può essere ridotta a mt.15,00 secondo quanto previsto dalle normative vigenti per impianti localizzati all'interno del centro abitato e alle condizioni previste per il rifornimento di solo autovetture.
- 4.3. Dovrà essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e si precisa che la relativa sezione non dovrà assolutamente risultare alterata, anche se risultasse necessario ( per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.
- 4.4. Le opere di canalizzazione a servizio della strada da coprire dovranno essere realizzate in calcestruzzo cementizio ove risultassero di lunghezza superiore ai mt.10,00 dovranno essere dotati di appositi pozzetti di decantazione, ispezionabili, secondo quanto fissato dalle prescrizioni A.N.A.S.
- 4.5 Le acque di qualsiasi genere provenienti dalle stazioni di distribuzione carburanti e dalle strutture di servizio dovranno essere smaltite in sicurezza senza arrecare alcun intralcio alle pertinenze stradali. E' altresì vietato lo scarico o il coinvolgimento nelle opere idrauliche a servizio della strada.

#### **ART. 59 – ZONE VINCOLATE E INTERVENTI DA SOTTOPORRE A VALUTAZIONE**

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio sono inoltre sottoposte ai seguenti vincoli:

1. Vincolo igienico sanitario di rispetto relativo al mattatoio, (50,00 ml.) ai depuratori (100,00 ml.) apposto ai sensi della Delibera del Comitato dei Ministri del 04/02/1977 pubblicato sulla G.U. N°. 48 del 21/02/1977; e Legge N°. 319/10 del Maggio 1976;
2. Vincolo archeologico, paesistico di rispetto monumentale. Qualunque intervento riguardante aree e manufatti soggetti a tali vincoli, ai sensi delle leggi n° 1089 del 1 giugno 1939 e n° 1497

del 29 giugno 1939, sono soggetti al rispetto degli eventuali piani redatti ai sensi di tali leggi, nonché al parere degli organi preposti all'osservanza di detti vincoli.

3. Vincolo cimiteriale. Le aree con vincolo cimiteriale, riguardanti il cimitero e le relative aree di rispetto, sono soggette alla disciplina stabilita dall'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 27 Luglio 1934, n° 1265 e 10 ottobre 1957, n° 938. Nelle aree di rispetto sono consentiti soltanto piccoli manufatti per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e la onoranza dei defunti.
4. Vincolo di rispetto stradale. Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso diretto da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate dal presente P.R.G. e dai suoi strumenti attuativi. Gli edifici esistenti su tali aree non possono essere ampliati. E' consentita a titolo precario, e mediante apposita convenzione, la installazione di chioschi e di rifornimento per autoveicoli. Salvo i maggiori vincoli e le indicazioni grafiche all'interno dei nuclei abitati, riportati attraverso le previsioni del presente P.R.G., lungo le strade statali e provinciali, non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.I. 1 aprile 1968, n° 1044, nei casi in cui viene prescritta l'osservanza di quelle disposizioni. Detta disposizione di inedificabilità assoluta non incide sulla possibilità insediativa in quanto indica soltanto un arretramento delle costruzioni da realizzare, ove possibile.
5. Vincolo di elettrodotto. In sede attuativa dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n° 1341, approvato con D.P.R. 21 giugno 1968 n° 1062 per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti.
6. Vincolo per scopi idrogeologici. Ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di trasformazione del suolo, anche se consentita dalle norme della relativa zona di P.R.G., nelle aree soggette al detto vincolo, non è ammessa senza la preventiva autorizzazione dell' Ente attualmente preposto.
7. Interventi da sottoporre a valutazione dell'inserimento nell'ambiente. Nelle aree ricadenti all'interno della presente "Piano Regolatore Generale", salvo norme diverse relative a particolari zone o inibizioni totali derivanti dai caratteri peculiari delle singole situazioni naturali e salvo che i procedimenti di valutazione siano previsti o disciplinati da norme più restrittive di Leggi Nazionali o Regionali, dovranno essere sottoposte a procedura di valutazione di inserimento nell'ambiente, oltre a quanto già prescritto dalle presenti norme, le seguenti opere:
  - apertura di nuove cave ancorché previste dal relativo Piano Regionale;



- strade carrabili esterne ai centri urbani con carreggiata superiore a m. 10,50;
- sterramenti per invasi da irrigazione ed altre opere idrauliche per la sistemazione dei terreni e dei corsi d'acqua;
- impianti industriali inquinanti;
- attrezzatura di nuove aree industriali e artigianali;
- impianti industriali ubicati fuori delle aree già attrezzate e previste negli Strumenti Urbanistici che abbiano un numero di addetti superiore a 50 ovvero impegnino una superficie superiore ad un ettaro;
- impianti zootecnici di grandi dimensioni (superiori a n. 100 bovini, n. 500 ovini, n. 1.000 volatili, n. 50 suini riproduttori);
- elettrodotti di elevata potenza e grandi impianti e attrezzature per telecomunicazioni e diffusioni radiotelevisive che richiedono la costruzione di grandi strutture di supporto (piloni e tralicci);
- gasdotti e acquedotti che non riguardino la distribuzione locale;
- impianti di depurazione;
- depositi nocivi;
- discariche pubbliche.

Tale valutazione viene sottoposta all'Amministrazione Comunale che la esamina in sede di richiesta di permesso di costruire.

8. *Criteri per il controllo dell'inserimento nell'ambiente.* Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni non reversibili e controllabili dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio la documentazione necessaria per l'ottenimento del Permesso di costruire, deve comprendere, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni:

- carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda;
- previsioni dell'intervento richiesto comparate con le previsioni del presente Piano;
- individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;
- carte naturalistiche di settore;
- schemi di protezione ecologica;
- criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase;
- livelli di attrezzature interferenti con l'azione di intervento;
- individuazione dei livelli di viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;

- evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
  - individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.
9. Norme di carattere generale. Tutte le aree sottoposte ai vincoli anzidetti riguardano terreni aventi già una propria destinazione d'uso e relativa normativa prevista nel P.R.G., pertanto, in linea generale la superficie relativa alle aree di rispetto potrà essere computata come area edificabile agli effetti del calcolo corrispondente alle sottozone su cui è imposto il rispetto.

#### **ART. 60 – AREE GRAVATE DA USO CIVICO**

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritto di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione, anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agrarie 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.

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 suddetta Legge 1766 del 1927.

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

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge n.1766 del 16.06.1927.

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 modifiche ed integrazioni.

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 3.01.1986.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.

#### **ART. 61 – DEPOSITI DI SCORIE E ROTTAMI**

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.

#### **ART. 62– CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI E ZONE DI PARCHEGGIO PER IL TEMPO LIBERO**

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato dal proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di istituire aree di limitata espansione su radure esistenti, di sosta pedonale per il tempo libero per i visitatori ed anche attrezzature per picnic. L'istituzione di aree di sosta e picnic non costituiscono Variante al presente Strumento urbanistico. Potranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- vicinanza al tessuto viario evitando così l'apertura di nuove strade;
- che da queste aree che dovranno restare sterrate o con ghiaietto vengano raggiunti centri di interesse con 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 ;
- che siano dotate i sistema antincendio;di raccolta rifiuti,di w.c.

#### **ART. 63 – SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO**

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento, deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

#### **ART. 64 – BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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.

Nella progettazione esecutiva 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*) nel D.M. 236/89, della L. 104/92 e nel D.P.R.

503/96 in attuazione all'art 27 della legge 118/71 Si rimanda in particolare alle prescrizioni degli artt. 5 e 10 del DPR 503/96:

L'art. 5 riguarda la sistemazione dei marciapiedi, mediante l'eliminazione dei risalti con la creazione di piccole rampe di raccordo in corrispondenza degli attraversamenti con pendenza massima del 15%; l'art. 10 prevede che vi siano n. 2 posti auto riservati ed appositamente attrezzati ogni 100 posti auto, intendendo tale standard equivalente con un posto ogni 50 o frazione di 50, con un minimo assoluto di 1., (*nonché nelle leggi regionali 19 settembre 1974, n° 62 e 12 giugno 1975, n° 72 ( art. 4 ), intese ad eliminare o a superare le barriere architettoniche*);

Il rilascio del permesso di costruire da parte del Sindaco per la costruzione o ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico è subordinato alla verifica che il progetto sia rispondente alle Norme richiamate, e tale conformità va esplicitamente riportata nel parere della Commissione Edilizia Comunale.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità resta condizionato alla verifica che il progetto, per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche, sia stato rispettato.

#### **ART. 65 – ASSERVIMENTI**

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, siano essi lotti urbani o aree agricole. Al fine del calcolo del volume edificabile, non è ammesso il coacervo di lotti ricadenti in diverse sottozone di P.R.G.. Il coacervo di superfici non contigue non è consentito, salvo i casi in cui la continuità del lotto sia interrotta da strade di progetto. I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti devono essere detratti dal volume concesso, calcolato sulla base della superficie catastale. La nuova edificazione non potrà superare, quindi, in volume la differenza fra volume concesso e volume esistente.

#### **ART. 66 – DEROGA PER IMPIANTI PUBBLICI**

In tutte le zone di P.R.G., salvo la zona A, su motivato parere della Commissione Edilizia, è ammesso, per gli edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di derogare

alle disposizioni delle presenti norme tecniche, con la procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n° 1357.

La realizzazione di impianti pubblici, i cui eventuali manufatti non superino la cubatura di 30 mc, è consentita in ogni zona di P.R.G. (esclusa la zona A) attraverso deliberazione del Consiglio Comunale.

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i manufatti di modesta entità quali cabine telefoniche, opere di captazione, sistemi antincendio ecc; per impianti privati o in concessione si intendono manufatti di modesta entità e di servizio, non collegati fisicamente ad edifici. Per tali manufatti dovranno essere previste adeguate schermature con essenze vegetali.

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura prevista dall'art.14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (già art.3 della Legge 21.12.1955, n.1357). La deroga non si applica agli edifici nella zona A e alle destinazioni d'uso delle varie zone.