

COMUNE DI COLFELICE

Provincia di Frosinone

Piano

Regolatore

Generale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA:

Arch. Innocenzo DELLI COLLI

COLLABORATORI:

Arch. Maristella DELLI COLLI

Geom. Raffaele DI MURRO

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	4
ART. 1 - Finalità e contenuto della Variante al P.R.G.	4
ART. 2 - Campo di applicazione della Variante P.R.G.	5
TITOLO II - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.....	5
ART. 3 - Attuazione della Variante P.R.G.....	5
ART. 4 - Intervento edilizio diretto.....	5
ART. 5 - Intervento urbanistico preventivo	6
ART. 6 - I Piani Particolareggiati	6
ART. 7 - Piani di lottizzazione convenzionata	7
ART. 8 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	10
TITOLO III - INDICI URBANISTICI.....	10
ART. 9 - Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi.....	10
ART. 10 - Applicazione degli indici urbanistici e distacchi	18
ART. 11 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e degli interventi edilizi in genere.....	19
TITOLO IV - ZONIZZAZIONE.....	22
ART. 12 - Suddivisione del territorio comunale in zone	22
ART. 13 - Categoria Generale di destinazione d'uso ammessa per zone omogenee (ai sensi dell' Art. 7 comma 1 L.R. 36/87) dalla Variante al P.R.G.....	22
ART. 14 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse (ai sensi dell'Art. 7 comma 2 della L.R. 36/87) dal PRG.....	23
ART. 15 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse per singola Categoria d'uso e per zona/sottozona di P.R.G.....	24
TITOLO V - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	29
ART. 16 - Zone storiche "A"	29
ART. 17 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale "B" (Art. 2 D.M. 2.4.68 n. 1444).....	31
ART. 18 - Sottazona "B1" (satura).....	31
ART. 19 - Sottazona "B2" (completamento).....	33
ART. 20 - Zone residenziali di espansione "C"	34
ART. 21 - Sottazona "C1" - Edilizia privata.....	34
ART. 22 - Sottazona "C2" - Edilizia privata - obbligo P.P. o P.L.....	35
ART. 23 - Sottazona "C3" - Edilizia Economica e Popolare	36
ART. 24 - Sottazona "CR" - Ristrutturazione e completamento contrade rurali.....	37
TITOLO VI - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	38
ART. 25 - Zone per insediamenti produttivi "D".....	38
ART. 26 - Sottazona "D1" (complessi produttivi).....	38
ART. 27 - Sottazona "D2" (artigianali e commerciali)	39

TITOLO VII – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA.....	39
ART. 28 - Zone agricole "E" (Norme generali).....	39
ART. 29 - Sottazona "E1" (Area agricola non vincolata).....	43
TITOLO VIII – STANDARDS URBANISTICI	44
ART. 30 - zone per servizi attrezzature e impianti di interesse generale "F"	44
ART. 31 - Zone per l'istruzione - "F1"	44
ART. 32 - Zone attrezzature pubbliche di interesse comune - "F2"	44
ART. 33 - Spazi pubblici attrezzati - "F3"	45
ART. 34 - Spazi pubblici attrezzati - camping - "F4".....	46
ART. 35 - Verde privato di rispetto - "F5"	46
ART. 36 - Parco ecologico - "F6".....	46
TITOLO IX - AREE DESTINATE ALLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E COMUNICAZIONE.....	46
ART. 37 - Aree destinate alla viabilità	46
TITOLO X - AREE DI RISPETTO.....	47
ART. 38 - Zone di rispetto.....	47
TITOLO XI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	49
ART. 39 - Norme di carattere generale	49
ART. 40 - Utilizzazione degli indici	50
ART. 41 - Impianti tecnologici	50
ART. 42 - Destinazioni d'uso.....	50
ART. 43 - Barriere architettoniche	51
ART. 44 - Asservimenti.....	51
ART. 45 - Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla legge 47/85 (condono edilizio) e 724/94 e 236/03.....	52
ART. 46 - Misure di salvaguardia.....	52
ART. 47 - Aree di demanio e private gravate da usi civici	53

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ E CONTENUTO DELLA VARIANTE AL P.R.G.

Le finalità della Variante, illustrate nella Relazione Generale, consistono, essenzialmente, nella riqualificazione architettonica, paesaggistica e ambientale generale del territorio comunale e nella tutela attiva delle sue risorse perseguita anche a mezzo del recupero e del riuso delle zone già urbanizzate al fine di contenere al minimo il consumo della risorsa territorio.

La Relazione Generale costituisce strumento rilevante per l'applicazione della variante e delle presenti norme. La Variante al P.R.G. è redatta ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, coerentemente con le finalità, gli indirizzi e le prescrizioni del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale.

L'uso del territorio di Colfelice è disciplinato dalle presenti norme, variamente articolate, in funzione dei caratteri insediativi urbanistico/edilizi e degli indirizzi del piano, nonché in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano ed agli obiettivi di modificazione o di conservazione. Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di variante:

ANALISI

Tav. A.01 - Inquadramento territoriale, scala 1:10.000

Tav. A.02 – Aree ed immobili di proprietà comunale, demaniale, di altri Enti, scala 1:10.000

Tav. A.03 – Relazione fra territorio e rete infrastrutturale, scala 1:10.000

Tav. A.04 – Rete viaria, scala 1:10.000

Tav. A.05 – Individuazione dei vincoli esistenti, scala 1:10.000

PROGETTO

Tav. P. 01 - Planimetria generale di zonizzazione , scala 1:5.000

Tav. P.01/A, Tav. P.01/B, Tav. P.01/C, Tav. P.01/D – Planimetria di zonizzazione , scala 1:2.000

Tav. P. 02 - Planimetria generale di zonizzazione con individuazione dei vincoli esistenti, scala 1:5.000

Rel. P.03 - Relazione descrittiva (Illustrazione generale ed analitica dello stato di fatto - Indicazione dei principali problemi ed esigenze, determinazione dei fabbisogni - Illustrazione generale del progetto e dei criteri adottati - Programma di attuazione e sua graduazione nel tempo - Esplicitazione della compatibilità della proposta con la strumentazione sovraordinata)

ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

Ai sensi dell'ART. 7 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'ART. 1 della legge 28.1.1977 n. 10 ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme di attuazione della Variante al P.R.G. integrate dagli elaborati grafici della variante, dalle disposizioni e dagli altri regolamenti comunali in quanto compatibili, nonché da ogni altra legge vigente in materia.

Del progetto di P.R.G. fanno parte le presenti Norme Tecniche di Attuazione, gli elaborati grafici, la relazione illustrativa.

TITOLO II - Attuazione della Variante al P.R.G.

ART. 3 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

L'attuazione della Variante al P.R.G. si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo e intervento edilizio diretto con le modalità e prescrizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 4 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio potrà essere attuato sia tramite interventi di attuazione diretta semplice e sia tramite l'attuazione diretta condizionata.

ATTUAZIONE DIRETTA SEMPLICE

Si ha l'attuazione diretta semplice quando il singolo proprietario può ottenere il permesso a costruire direttamente sulla base delle norme della Variante al PRG accompagnato da eventuali atti d'obbligo relativi alle destinazioni d'uso del manufatto, nonché alla predisposizione dei parcheggi ed alla sistemazione dell'area di pertinenza.

Rientrano in questa modalità le trasformazioni di cui alle zone extra urbane C1, CR, E, e urbane B1, B2 ,.

In particolare nelle parti ad attuazione diretta gli interventi sono condizionati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno alla loro realizzazione ai sensi del 5° comma dell'ART. 31 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni

ATTUAZIONE DIRETTA CONDIZIONATA

Si ha l'attuazione diretta condizionata quando il rilascio del permesso a costruire, accompagnato da atti d'obbligo, così come previsto nel primo comma dell'attuazione diretta semplice,

è condizionato, ai sensi del primo comma dell'ART. 31 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, a particolari impegni da parte dei privati.

Il rilascio del permesso a costruire è condizionato dall'obbligo di mantenere ad uso pubblico una fascia di Superficie fondiaria lungo tutto il lato antistante la strada di accesso per una profondità di ml 3.00 dal confine di proprietà, laddove ciò risulti utile per un eventuale allargamento della sede stradale, di marciapiedi, di parcheggi, etc.

Quando gli interventi riguardano proprietà diverse, il permesso può essere condizionato alla predisposizione di un progetto unitario di massima, da approvarsi in sede tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale prima del rilascio dei singoli permessi. Tale progetto dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari.

L'attuazione diretta condizionata può essere attivata nelle zone omogenee C1, C2 e Ct.

ART. 5 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Gli interventi attuativi preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico l'uso e la trasformazione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima ed inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale in vigore nonché delle scelte programmatiche della Variante stessa.

Essi sono:

- ✓ il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.62. n. 167;
- ✓ il piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'ART. 27 della legge 22.10.71 n. 865;
- ✓ il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5.8.78, n.457;
- ✓ i piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'ART. 6 delle presenti norme;
- ✓ i piani di lottizzazione convenzionati privati di cui all'ART. 7 delle presenti norme.

L'adozione degli strumenti attuativi, da parte dell'Amministrazione Comunale, è subordinata, ai sensi dell' ART. 13 della legge 2.2.74 n. 64, al parere favorevole del competente Assessorato della Regione Lazio, essendo il Comune classificato zona sismica di seconda categoria.

ART. 6 - I PIANI PARTICOLAREGGIATI

I Piani Particolareggiati devono essere compilati ed approvati secondo le prescrizioni delle leggi vigenti.

Essi sono obbligatori:

- a) per tutta la zona corrispondente alla delimitazione dei centri storici (Coldragone e Villafelice)
- b) per le nuove zone residenziali, delimitate da appositi perimetri grafici che individuano le zone omogenee di espansione C2;

c) per tutte le zone edificabili con destinazione diversa dalla residenza, quando non siano provviste di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il piano particolareggiato prevede, tra l'altro:

- 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
- 2) la preventiva individuazione delle aree oggetto di tutela per le quali si esclude la edificabilità oltre a quelle previste dal piano regolatore generale;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di:
 - a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
 - b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
 - c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso piani di lottizzazione convenzionati, nei casi specificatamente previsti.

Nelle restanti aree il piano particolareggiato precisa le destinazioni d'uso delle singole aree e individua le unità di intervento da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relativa;

4) la individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento e consolidamento.

ART. 7 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

I Piani di lottizzazione di iniziativa privata (Art. 28 legge 17.8.42 n. 1150) devono essere compilati, approvati e convenzionati con il Comune nei modi e nelle forme prescritte dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio, in alternativa ai Piani Particolareggiati, quando l'Amministrazione non intenda procedere alla loro formazione, fatta eccezione per la zona "A", per le nuove zone residenziali delimitate da appositi perimetri grafici che individuano i comprensori; per tutte le altre zone edificabili (residenziali, direzionali, commerciali, industriali ed artigianali), ogni qual volta siano da realizzare in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie di cui al successivo ART. 8.

Per i comprensori individuati negli elaborati grafici, i piani di lottizzazione devono estendersi all'intera superficie di ogni singolo comprensorio.

I PP.LL. debbono essere sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree interessate o almeno proprietari dei 3/4 della superficie dell'intera zona interessata dal Piano stesso.

In questo secondo caso si applicano le disposizioni di cui al penultimo ed ultimo comma dell'ART. 28 legge 17.8.42 n. 1150.

In alternativa, nel caso non sia possibile raggiungere un accordo tra i proprietari, il Comune procederà alla formazione del Piano Particolareggiato.

La redazione dei Piani di Lottizzazione di iniziativa privata sono vietati:

- a) per le aree ricadenti nei centri storici;
- b) per le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica L. 18.4.62 n. 167,
- c) per quelle destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) L. 22.10.71 n. 865.

Ai fini dell'applicazione specifica dell'Art. 28 L. 1150/42, la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio è approvata dal Consiglio comunale, previa acquisizione del parere dell'Art. 13 L. 64/74. Essa è subordinata alla stipula di una convenzione che prevede, tra l'altro, l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

- ✓ la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- ✓ la cessione gratuita di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- ✓ l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché quota parte di quelli relativi all'esecuzione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento;
- ✓ assunzione degli oneri relativi a una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito per le diverse zone dalle presenti norme, ovvero al versamento al Comune di una somma pari all'incidenza sul costo di costruzione di cui alla legge n. 10/77. Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:
 - i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - l'impegno della proprietà ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - il rimborso delle opere di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- ✓ una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- ✓ i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà completi di preventivo di spesa;
- ✓ nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

La convenzione, da trasciversi 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 della Variante, 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 alla urbanizzazione secondaria;
- ✓ la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione degli edifici;
- ✓ la destinazione d'uso di tutti gli 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;
- studio idrologico, geologico, geotecnico, ai sensi dell'Art. 89 del DPR 380/01 e delle essenze arboree esistenti dell'area interessata;
- schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti in progetto;
- schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 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;
- 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 inoltre corredato dai seguenti atti:

- ✓ estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- ✓ planimetria su base catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previsto dalla presente Variante
- ✓ proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate;
- ✓ ogni altro documento, atto o elaborato prescritto dal Regolamento Edilizio.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi dell'ART. 4 della legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'ART. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 - legge 19.10.87 n. 441, legge 28.2.90 n. 38 e DPR 380/2001, sono opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

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

- i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, nelle aree individuate dal comune sulla base dei criteri definiti dalla Regione.

Sono opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- gli asili nido;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie tra quest'ultime da ricomprendere le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- le aree verdi di quartiere.

TITOLO III - Indici Urbanistici

ART. 9 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni, fatte salve specifiche norme di zona.

9.1 - ZONA NORMATIVA

Parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di PRG in la cui trasformazione è disciplinata con parametri e norme di attuazione.

9.2 - AMBIENTE URBANO

E' costituito dalla zona all'interno del territorio urbanizzato e da ogni altra zona consolidata o di trasformazione.

9.3 - PAESAGGIO EXTRAURBANO

Sono le parti del territorio eccedente l'ambiente urbano.

9.4 - AMBITO

Area da assoggettare a progetto unitario ottenibile anche a mezzo di più permessi a costruire ed in più fasi successive.

9.5 - COMPARTO EDIFICATORIO

Area operativa, all'interno di strumenti esecutivi.

9.6 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Porzione di territorio perimetrato nelle tavole di progetto comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

9.7 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Area di pertinenza del fabbricato o parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

9.8 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m^3/m^2).

9.9 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m^3/m^2).

9.10 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m^2/m^2).

9.11 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m^2/m^2).

9.12 - FILO EDILIZIO

Limite sul quale devono attestarsi gli edifici.

9.13 - DISTANZA DAL FILO STRADALE (Dfs)

Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di 1,50 m. Per le distanze dalla strada sarà di 5 m. All'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto del Codice della Strada, le distanze possono essere ridotte od ampliate in relazione ad allineamenti o ad edifici preesistenti o a nuovi fili edilizi da individuare, tenendo conto della sicurezza della circolazione.

All'esterno del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'ART. 4 del Codice della Strada, è prevista una fascia di rispetto inedificabile pari a 10 m dal confine stradale, inteso come ciglio di campagna del fosso stradale. Sono sempre fatte salve maggiori distanze previste dalla Variante.

9.14 - DISTANZA DAI CONFINI (Dc)

Distanza dell'edificio fuori terra dai confini di proprietà o di zona misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi/aperti, con l'esclusione di quelli aperti se sporgenti dal filo facciata per non più di 1,50 m. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.

La distanza minima dai confini tranne che nel centro storico, è di 3 m ad eccezione di:

- distanze inferiori definite per mezzo di atti sottoscritti e registrati dai proprietari confinanti, fermo comunque l'obbligo di rispettare la distanza di cui all'ART. 873 cc. L'atto di assenso dei confinanti non occorre per gli interventi di ricostruzione di edifici;
- distanze diverse, comunque non inferiori a 1,50 m, per edifici destinati ad ospitare esclusivamente impianti tecnologici;

E' comunque consentita la costruzione sul confine, ove sul confine stesso esista già un edificio e la nuova costruzione si sviluppi in aderenza a quella preesistente. Non è richiesto il consenso del proprietario confinante, che - altrimenti - dovrà risultare con atto da registrare. Il suddetto sviluppo in aderenza sussiste anche laddove la parete sul confine della nuova costruzione ecceda quella della costruzione esistente.

9.15 - DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE (Dpf)

Distanza tra pareti o fronti (fuori terra) antistanti, misurata senza tener conto dei corpi aggettanti aperti e - se posti al piano terreno e con altezza (al colmo) inferiore a 3,50 m - dei porticati aperti. Eventuali pareti dotate di sole luci non si considerano finestrate. La Dpf si misura sulle rette ortogonali al piano della facciata dell'edificio oggetto dell'intervento. Il rispetto della Dpf viene verificato in presenza di interventi di nuova edificazione, di demolizione con successiva non fedele ricostruzione e di ampliamento nonché in presenza di interventi di soprizzo che determinano un aumento di altezza (calcolato sulla differenza di quota tra lo spiccato della copertura esistente e quello in progetto)

maggiore di 1 m. Se una soltanto delle pareti antistanti è finestrata, il rispetto della Dpf viene verificato nei seguenti casi quando:

- le pareti si fronteggiano per un tratto maggiore di 12 m;
- una delle pareti ha un'altezza (misurata ai sensi del punto 9.20) maggiore di 10 m.

La Dpf minima, nelle zone diverse dal centro storico (ove va mantenuta quella esistente), è di 10 m.

9.16 - SUPERFICIE LORDA (Sul)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione di:

- porticati a piano terreno di uso pubblico;
- porticati o tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 25% della superficie coperta determinata dalle altre parti del fabbricato; in caso di percentuali maggiori, la Sul è conteggiata sulla parte eccedente;
- balconi e logge ai piani superiori di profondità non superiore a 2,50 m; in caso di maggiore profondità la Sul è conteggiata sulla parte eccedente;
- locali strettamente indispensabili alla installazione di impianti tecnologici;
- architettura bio
- sottotetti per la parte la cui altezza interna sia inferiore a 2,20 m;
- piani interrati destinati a magazzini, servizi o garage;
- muri esterni per la parte eccedente i 30 cm di spessore;
- muri divisorii di unità immobiliari per le parti comprese tra i 20 cm e i 30 cm di spessore;
- piccoli annessi in legno per il giardino di altezza massima di 2,20 m nel punto più alto fino ad un massimo di 6 m² limitatamente alle zone urbane e alle zone agricole già edificate;

Nelle zone agricole non concorrono, inoltre, alla formazione di Sul:

- il seminterrato;
- i sottotetti, indipendentemente dall'altezza interna, devono essere inaccessibili ovvero accessibili attraverso botola e comunque scala non fissa;

9.17 - VOLUME (V)

Prodotto della Sul di ciascun piano per l'Hu incrementata dello spessore del solaio, da considerarsi in un minimo di 35 cm; per i piani seminterrati destinati a magazzini, servizi e garage viene però computata nel volume la parte di fabbricato che emerge dal livello del marciapiede fino all'estradosso del primo solaio.

Nel caso di solai con struttura in legno, per le nuove costruzioni e ai soli fini del calcolo della volumetria, l'altezza dei vani si conteggia all'intradosso dell'orditura portante aumentata della parte del solaio eccedente i 40 cm.

9.18 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dai piani verticali passanti per il filo esterno delle strutture, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, ecc.) aggettanti non più di 1,50 m.

In caso di maggior sporgenza, la Sc sarà conteggiata sull'intera proiezione.

9.19 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - INCIDENZA PERCENTUALE DELLA SUPERFICIE COPERTA SC

rispetto alla Superficie fondiaria Sf.

9.20 - ALTEZZA DELLE FRONTI (Hf) - DIFFERENZA, PER OGNI FRONTE, FRA LA QUOTA DEL MARCIAPIEDE,

ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, e la più alta delle seguenti quote, (con esclusione dei manufatti tecnologici):

- punto più alto dell'intersezione del fronte con l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Sul;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%);
- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 40%);
- sommità del parapetto (per gli edifici con copertura piana).

Nel caso di linee inclinate lungo il piede delle fronti si considera la quota media.

Eventuali riporti devono ripristinare la morfologia del terreno ante operam.

Ai fini del rispetto della normativa sismica, l'Hf è definita al punto C.3 del D.M. 16.01.1996.

9.21 - ALTEZZA MASSIMA (Hm)

Media fra le Hf del fabbricato. Per i fabbricati prospicienti spazi pubblici l'altezza si determina sulla base di quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela antisismica.

Altezze massime inferiori rispetto a quelle stabilite nelle norme di zona possono essere fissate, ai fini del rispetto della normativa sismica, dal punto C.3 del D.M. 16.01.1996.

9.22 - PIANO INTERRATO

Piano che nella sua configurazione finale, oltre ad essere completamente al di sotto del piano di campagna, abbia il soffitto, rispetto allo stesso piano, ad una quota non superiore a ml 1,00 e che sia da questo delimitato per una lunghezza pari ad almeno 2/3 dello sviluppo perimetrale. In caso contrario il piano va sempre conteggiato nella Sul.

9.23 - ALTEZZA UTILE DEI LOCALI (Hu)

Altezza misurata da pavimento a soffitto da applicarsi per le funzioni residenziale e pertinenze, uffici e studi privati. Valori minimi:

- 2,40 m per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona.

- 2,70 m per gli spazi per attività principali e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio. Qualora tali collegamenti riguardino piani interrati o sottotetti privi di particolarità architettoniche o ambientali, l'altezza potrà essere portata anche a 2,40 m.

Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (h_v) data dal rapporto v/s dove v è il volume utile netto ed s la superficie utile netta del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a 1,80 m; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto.

Sono ammesse H_u inferiori qualora non si modifichi la quota delle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati e/o classificati)- nei seguenti casi:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati alla residenza, uffici e studi privati, limitatamente agli immobili del centro storico, ed in quelli situati in altre zone – ove siano consentite tali destinazioni - purché vincolati dalla legge 1089/39, o classificati come edifici di valore nel PRG: l' H_u non potrà comunque essere inferiore a 2,20 m.
- b) interventi di recupero all'uso residenziale - ove è consentita tale destinazione - dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.95 per immobili all'esterno del centro storico, non vincolati e /o non classificati come edifici di valore dal PRG: l' H_u non potrà comunque essere inferiore a 2,40 m.

I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede 1/2 della superficie del locale;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale non è inferiore a 2,20 m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima non dovrà essere inferiore a 1,80 m e l'altezza media non inferiore a 2,20 m.
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere non inferiore a 2,

9.24 - COSTRUZIONI FUORI TERRA

La superficie utile lorda e' è calcolata sommando le superfici di ciascun piano delimitate dal perimetro esterno della muratura.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitate dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza del piano stesso misurata dalla media tra le quote di calpestio dei pavimenti, o dei solai di copertura. Qualora il solaio di copertura risulti

inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza e' misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Nei predetti calcoli si operano le detrazioni e le integrazioni di cui ai successivi punti.

9.25 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o 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 (e/o tecniche) le costruzioni anche interrato non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile.

9.26 - 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 ricompresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. In particolare si precisa che 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 stenditori coperti, i lavatoi, i locali di sgombero.

9.27 - VOLUMI INTERRATI O SUPERFICI INTERRATE

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relative ai locali interamente interrati se destinati a cantine, depositi, garage, ripostigli, impianti tecnici.

Sono altresì esclusi i vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici con altezza inferiore a cm. 100 misurata tra la quota del piano di campagna e l'estradosso del solaio del piano terra.

Il piano interrato di un fabbricato o solo taluni locali interrati, sempre ai fini dell'esclusione dal calcolo del volume e delle superfici, non potranno essere realizzati riportando terreno sui lati del corpo di fabbrica in costruzione con la riduzione di fatto dei reali due piani ad un solo piano, nel senso che il piano interrato non potrà essere collocato tra la originaria quota di campagna e la nuova quota del terreno a sistemazione avvenuta.

La superficie dei locali interrati non può eccedere il 50% della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/89.

9.28 - ESCLUSIONE DAL CONTEGGIO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI

Potranno escludersi dal conteggio del volume o della superficie degli edifici:

- le costruzioni accessorie come sopra definite e nei limiti suindicati solo per gli edifici se risultanti separati dal corpo di fabbrica principale e ne costituiscano pertinenza ai sensi del codice civile;
- 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 ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati;
- per gli altri casi questi verranno interamente 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 e/o loggiati la cui superficie complessiva per singola unità immobiliare risulti maggiore di 1/4 della superficie lorda dell'unità stessa riferita al piano terra : il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto.

9.29 - AREE EDIFICABILI (Ae)

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

1. più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue e/o interrotte da zone e sottozone con altre destinazioni (cosiddetto coacervo);
2. le aree, anche dello stesso proprietario, che per il computo dell'edificabilità siano già state asservite ed utilizzate da altre costruzioni.

Per la formazione dei lotti sono fatti salvi i frazionamenti avvenuti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme, nel senso che gli edifici inseriti in catasto con una propria area di pertinenza, potranno essere esclusi dal calcolo del volume urbanistico ancora da realizzarsi sul restante lotto di proprietà. Tale disposizione non è applicabile per le zone agricole E, ove prevalgono le disposizioni di cui alla L.R. 38/99.

9.30 - UTILIZZAZIONE SOTTOTETTO

I locali legittimamente realizzati alla data di adozione della Variante al P.R.G. nel piano sottotetto di edifici destinati totalmente o parzialmente a residenze o strutture ricettive (pensioni, alberghi, ristoranti ecc.) originariamente utilizzati a servizi di carattere condominiale o adibiti ad uso non residenziale, possono essere recuperati a fini abitativi o ad essi complementari, ricomprendendo anche le strutture ricettive, purché siano attigui o, comunque, annessi a unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio.

Ad ogni singolo locale è assicurata un'altezza non inferiore a ml. 2,70 per superfici utili abitabili e un'altezza minima non inferiore a ml. 2.40 per superfici accessorie. Le predette altezze dovranno essere possedute anche dai locali sottotetti e dovranno essere calcolate secondo quanto dettato dal precedente ART. 9.23.

È fatto divieto, in concomitanza dell'esecuzione di eventuali lavori che dovessero riguardare l'intero edificio, innalzare i piani di imposta della copertura a tetto.

Gli interventi di cui al comma precedente sono classificati come modificazioni della destinazione d'uso che potrà avvenire anche mediante apertura di finestre, lucernari, porte su terrazzi, nella salvaguardia delle caratteristiche strutturali esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione. L'entità di tali interventi di aereoilluminazione saranno valutati ad insindacabile giudizio dell'Ufficio competente.

Gli interventi edilizi di cui si tratta sono soggetti a permesso a costruire e al conseguente versamento del contributo gravante il permesso a costruire.

Il progetto di recupero ai fini di cui sopra prevede idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici, ai sensi delle normative vigenti in materia.”

ART. 10 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DISTACCHI

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale It e Ut si applicano in quei casi in cui la Variante si attua attraverso intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazioni in zone in cui sia ammesso l'intervento diretto per singola concessione.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto.

Nei piani di lottizzazione dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiario sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN GENERE

(Art.3 d. P.R. 6.6.2001, n. 380 – Legge Regione Lazio 22.12.1999, n. 38 – Circolari R.L. 15.11.94 n. 2045, 3.12.1999, n. 45/REC e Circolare Ministero Infrastrutture 7.8.2003, n. 4174/316/26 .

Per quanto sancito dall'Art. 3 del T.U. dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 N.380) e precisato e chiarito con la Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.8.2003, n. 4174, ai fini del presente regolamento 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) **"INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi

ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, nonché con il recupero della volumetria esistente di unità immobiliari poste in aderenza ad altre unità non escludendo la delocalizzazione all'interno del lotto della suddetta unità immobiliare. Nei siti geologicamente non idonei è possibile traslare all'interno del lotto di appartenenza l'ubicazione del fabbricato da ricostruire. Per poter modificare la sagoma, sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Per tali interventi valgono e sono integralmente recepiti nel presente regolamento le precisazioni ed i chiarimenti forniti con la Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.8.2003, n. 4174;

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 tralici 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, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. Tra le pertinenze sono ricomprese le piscine come di seguito definite:

- ✓ Si definisce piscina un complesso attrezzato per la balneazione, con uno o più bacini artificiali per le attività ricreative, formative, sportive terapeutiche.
- ✓ Si definiscono piscine destinate ad un'utenza pubblica sia le piscine comunali, sia quelle private ad uso collettivo negli alberghi e nei complessi ricettivi in genere.

- ✓ Si classificano invece piscine esclusivamente private, quelle regolamentate dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, destinate all'utilizzo del proprietario dell'immobile, degli abitanti del condominio e dei loro ospiti.

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

- f) **"INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall' Art. 29, comma 4 del decreto legislativo 22.1.2004, n. 41.

Gli altri interventi edilizi in genere sono così definiti:

- g) **"INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO"**

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 o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti. Pertanto entro il limite del 25% è ammissibile apportare il cambio di destinazione d'uso a prescindere da particolari disposizioni specifiche di Variante al P.R.G., purché la nuova destinazione venga ritenuta, a giudizio dell'Amministrazione compatibile con quella prevalente.

- h) **INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.**

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

- i) **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 della competente autorità comunale.

- l) **INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI.**

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

- ✓ distintivi urbani, quali monumenti, edicole, chioschi, 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 illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

TITOLO IV - Zonizzazione

ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale e' diviso in zone, come risulta dalle tavole della Variante, secondo la seguente classificazione:

1) ZONE RESIDENZIALI

A - zona storica;

B - suddivisa in B1, B2 - zone edificate a prevalente destinazione residenziale;

C - suddivisa in C1 - C2 - C3- CR - zona di espansione residenziale.

2) ZONE PRODUTTIVE - D -

D1 zone per insediamenti produttivi - complessi produttivi

D2 zone per insediamenti produttivi - artigianali e commerciali

3) ZONE AGRICOLE - E -

E1 - zone agricole in aree boscate

4) ZONE PER SERVIZI - ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - F -

F1 - zone per l'istruzione;

F2 - zone per attrezzature di interesse comune;

F3 - zone per attrezzature sportive;

F4 - verde pubblico attrezzato - Camping

F5 - verde privato di rispetto

F6 - Parco Ecologico

5) ZONE PER PARCHEGGI - P -

ART. 13 - CATEGORIA GENERALE DI DESTINAZIONE D'USO AMMESSA PER ZONE OMOGENEE (AI SENSI DELL'ART. 7 COMMA 1 L.R. 36/87) DAL P.R.G.

Zona "A" - Residenziale - Commerciale - Artigianale Servizi Privati – Residenziale turistica - Servizi Culturali per Conservazione e Valorizzazione Patrimonio Storico - Monumentale – Architettonico.

Zona "B"

Sottozona "B1" – Residenziale - Commerciale - Artigianale

Sottozona "B2" - Residenziale - Commerciale- Artigianale

Zona "C"

Sottozona "C1" – Residenziale – Commerciale - Artigianale

Sottozona "C2" - Residenziale – Commerciale – Artigianale

Sottozona "C3" – Residenziale

Sottozona "CR" - Residenziale- Artigianale

Zona "D"

Sottozona "D1" - Industriale - Artigianale

Sottozona "D2" - Artigianale - Commerciale

Zona "E" - Residenziale - Artigianale

ART. 14 - DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE AMMESSE (AI SENSI DELL'ART. 7 COMMA 2 DELLA L.R. 36/87) DALLA VARIANTE AL P.R.G.

Classificazione

- a) Abitazioni, Residence, Residenze collettive
- b) Uffici pubblici: statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale
- c) Sedi di società, Banche ed Istituti di credito ed assicurativi e di ricerca
- d) Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni e comitati
- e) Grande distribuzione commerciale
- f) Piccola distribuzione commerciale
- g) Attività ed impianti artigianali non molesti
- h) Attività ed impianti artigianali molesti
- i) Attività per laboratori artigianali e di servizio
- l) Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar
- m) Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, centro studi, lo spettacolo, il tempo libero
- n) Impianti e stabilimenti per la media e piccola industria

- o) Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici o di interesse pubblico
- p) Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico
- q) Impianti ed attrezzature pubbliche e private per l'esercizio dello sport, anche per la competizione, con o senza pubblico
- r) Depositi e magazzini non di vendita
- s) Esposizioni commerciali – Museo della cultura contadina
- t) Parcheggi pubblici o privati - autorimesse pubbliche
- u) Impianti ed attrezzature pubbliche o private ricettive per il tempo libero, per manifestazioni, intrattenimenti all'aperto
- v) Impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, gas, idrica, impianti per trattamento rifiuti solidi e dei liquami, carburanti, impianti telecomunicazioni)
- w) Attrezzature per spazi pubblici - Verde attrezzato (giardini, giochi, sport e tempo libero)
- z) Impianti per l'estrazione ed escavazione di inerti.

Per le attività e/o funzioni non previste nel presente elenco il Dirigente del Settore Urbanistico ne determinerà l'assimilazione ad uno dei punti sopraindicati in base a criterio analogico e sistematico.

ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE AMMESSE PER SINGOLA CATEGORIA D'USO E PER ZONA/SOTTOZONA DI VARIANTE AL P.R.G.

Il presente articolo stabilisce le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle singole zone e sottozone territoriali omogenee precisando, ove necessario, le ulteriori limitazioni.

ZONA "A"

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- a) (Abitazioni, Residence, Residenze collettive) con esclusione di residenze collettive con più di 80 letti
- b) (Uffici pubblici: statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale)
- c) (Sedi di società, Banche ed Istituti di credito ed assicurativi e di ricerca)
- d) (Piccola distribuzione commerciale)
- e) (Attività ed impianti artigianali non molesti)
- f) (Attività per laboratori artigianali e di servizio)
- g) (Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar)
- h) (Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, centro studi, lo spettacolo, il tempo libero, limitatamente ad edifici per la cultura, il culto ed il tempo libero)

- i) *(Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici o di interesse pubblico)*
- l) *(Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico)*
- m) *(Esposizioni commerciali – Museo della cultura contadina)*
- n) *(Parcheggi pubblici o privati - autorimesse pubbliche).*

SOTTOZONA "B1"

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- a) *(Abitazioni, Residence, Residenze collettive)*
- b) *(Uffici pubblici: statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale)*
- c) *(Sedi di società, Banche ed Istituti di credito ed assicurativi e di ricerca) con esclusione di banche*
- d) *(Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni e comitati)*
- e) *(Piccola distribuzione commerciale)*
- f) *(Attività ed impianti artigianali non molesti)*
- g) *(Attività per laboratori artigianali e di servizio)*
- h) *(Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar)*
- i) *(Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, centro studi, lo spettacolo, il tempo libero)*
- l) *(Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici o di interesse pubblico)*
- m) *(Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico)*
- n) *(Impianti ed attrezzature pubbliche e private per l'esercizio dello sport, anche per la competizione) senza pubblico*
- o) *(Esposizioni commerciali – Museo della cultura contadina)*
- p) *(Parcheggi pubblici o privati - autorimesse pubbliche).*

SOTTOZONA "B2"

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo:

- a) *(Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente alle abitazioni, ed a quelle prescritte per i Piani di Zona legge 167/62 - 865/71. E' inoltre data la possibilità di destinare i piani terra ad attività artigianali e commerciali*
- b) *(Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni e comitati)*
- c) *(Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar)*

SOTTOZONA "C1"

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- a) (Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente alle abitazioni. E' inoltre data la possibilità alle abitazioni di destinare i piani terra ad attività artigianali e commerciali
- b) (Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni e comitati)
- c) (Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar)

SOTTOZONA "C2"

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- a) (Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente alle abitazioni;
- b) (Uffici pubblici: statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale)
- c) (Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni e comitati)
- d) (Piccola distribuzione commerciale)
- e) (Attività per laboratori artigianali e di servizio)
- f) (Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar);
- g) (Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici o di interesse pubblico)
- h) (Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico)
- i) (Impianti ed attrezzature pubbliche e private per l'esercizio dello sport, anche per la competizione, con o senza pubblico) senza competizione ed attrezzature per il pubblico;
- l) (Parcheggi pubblici o privati - autonmesse pubbliche).

SOTTOZONA "C3"

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- a) (Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente alle abitazioni ed a quelle descritte per i Piani di Zona legge 167/62 - 865/71

SOTTOZONA "CR"

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- a) (Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente alle abitazioni;
- b) (Uffici pubblici: statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale)
- c) (Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni e comitati)
- d) (Piccola distribuzione commerciale)
- e) (Attività per laboratori artigianali e di servizio)

- f) (Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar) limitatamente ai bar;
- g) (Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, centro studi, lo spettacolo, il tempo libero)
- h) (Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici o di interesse pubblico)
- i) (Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico)
- l) (Impianti ed attrezzature pubbliche e private per l'esercizio dello sport, anche per la competizione, con o senza pubblico) senza competizione ed attrezzature per il pubblico;
- m) (Parcheggi pubblici o privati - autotrasporti).

SOTTOZONA "D1"

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo:

- a) (Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente alla abitazione del proprietario o del custode;
- b) (Attività produttive a carattere industriale ed impianti artigianali non molesti)
- c) (Attività produttive a carattere industriale ed impianti artigianali molesti)
- d) (Attività per laboratori artigianali e di servizio)
- e) (Depositi e magazzini di vendita e non di vendita)
- f) (Esposizioni commerciali)
- g) (Parcheggi pubblici o privati - autotrasporti)
- h) (Impianti tecnologici - distribuzione energia elettrica, gas, idrica, impianti per trattamento rifiuti solidi e dei liquami, carburanti, impianti telecomunicazioni).

SOTTOZONA "D2"

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo:

- a) (Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente all'abitazione del proprietario o del custode;
- b) (Attività artigianali e di distribuzione commerciale)
- c) (Depositi e magazzini non di vendita)
- d) (Esposizioni commerciali)
- e) (Parcheggi pubblici o privati - autotrasporti).

ZONA "E"

Per le sottozone territoriali omogenee di tipo E le destinazioni d'uso ammesse sono precisate nell'ART. 28 e seguenti delle presenti norme.

SOTTOZONA "F1"

Sono ammesse le destinazioni d'uso per servizi generali pubblici di tipo:

- a) *(Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici o di interesse pubblico) limitatamente ai servizi scolastici di quartiere (scuole materne, scuole elementari, scuole medie).*

SOTTOZONA "F2"

Sono ammesse le destinazioni d'uso per servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici a carattere urbano di cui alla lettera:

- a) *(Uffici pubblici: statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale)*
- b) *(Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, centro studi, lo spettacolo, il tempo libero)*
- c) *(Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico) limitatamente agli edifici per servizi pubblici;*
- d) *(Parcheggi pubblici o privati - autorimesse pubbliche) limitatamente a quelli pubblici.*

SOTTOZONA "F3"

Sono ammesse destinazioni d'uso del tipo:

- a) *(Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente alle sole abitazioni;*
- b) *(Uffici pubblici: statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale)*
- c) *(Sedi di società, Banche ed Istituti di credito ed assicurativi e di ricerca)*
- d) *(Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni e comitati)*
- e) *(Piccola distribuzione commerciale)*
- f) *(Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar) limitatamente a ristoranti e bar;*
- g) *(Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, centro studi, lo spettacolo, il tempo libero)*
- h) *(Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico).*

SOTTOZONA "F4"

Sono ammesse destinazioni d'uso del tipo:

- a) *(Abitazioni, Residence, Residenze collettive) limitatamente alle sole abitazioni;*
- b) *(Uffici pubblici: statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali; Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale)*
- c) *(Sedi di società, Banche ed Istituti di credito ed assicurativi e di ricerca)*
- d) *(Uffici privati, Studi professionali, Sedi di associazioni e comitati)*
- e) *(Piccola distribuzione commerciale)*

- f) *(Alberghi, Pensioni, Ristoranti, Bar) limitatamente a ristoranti e bar;*
- g) *(Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, centro studi, lo spettacolo, il tempo libero)*
- h) *(Impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico).*

SOTTOZONA “F5” – VERDE PRIVATO DI RISPETTO!!!

Sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con il ripristino ecologico e recupero paesistico dell'area.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso nella misura non superiore al 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza edilizia, concessione, o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

SOTTOZONA “F6” – PARCO ECOLOGICO!!!!

Non è ammesso alcun intervento costruttivo o particolare destinazione se non la sola possibilità di incrementare la piantumazione di essenze arboree.

TITOLO V - Zone a prevalente destinazione residenziale.

ART. 16 - ZONE STORICHE “A”

Perimetrazione centri storici.

Le zone omogenee A, riguardano le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali ed attrezzature per attività pubbliche, amministrative e sociali che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, monumentale o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi, di formazione più recente comprese le aree circostanti libere, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

I centri storici, sono stati delimitati nella planimetria di Piano, sulla scorta degli studi specifici eseguiti in conformità con la Circolare Ministero P.I. n. 117 del 6.4.72, nonché dalle prescrizioni del P.T.P.R. della Regione Lazio. Essi riguardano gli agglomerati di Villafelice e Coldragone.

Gli interventi nei Centri storici, fatta eccezione per il risanamento conservativo, consolidamento conservativo e statico-sismico, la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento igienico, con esclusione di incrementi di volumi, nonché per variazioni di destinazioni d'uso ammesse, nonché gli interventi di iniziativa pubblica previsti in progetto (edifici per l'istruzione, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature di interesse comune, Ufficio P.T.), potranno essere

autorizzati soltanto dopo l'approvazione dei piani particolareggiati ex legge n. 1150/1942, ovvero dei piani di recupero previsti dalla L. 457/1978.

In sede di redazione dei piani attuativi sono ammesse le ricostruzioni dei fabbricati che risultano demoliti o fatiscenti, secondo le originarie consistenze edilizie e tecniche costruttive.

Qualora non si proceda alla ricostruzione, le aree di risulta dovranno aggiungersi agli spazi pubblici al fine di incrementare la dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68.

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi e di quelli consentiti in loro assenza dovranno attenersi inoltre alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- ✓ per quanto riguarda le coperture, gli interventi dovranno prevedere, ove possibile, la trasformazione di quelle piane in copertura a tetto con pendenza non superiore al 35%, con manto di tegole in cotto (coppi) con l'obbligo che la linea di gronda non superi il piano di imposta dell'esistente solaio di copertura;
- ✓ per le finiture delle facciate e' preferibile l'uso dei seguenti materiali:
 - muratura di pietre locali
 - intonaci tradizionali;
 - soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali.

E' fatto assoluto divieto all'inserimento, sulle facciate esterne in muratura di pietrame, di intonaci anche di tipo tradizionale.

Nel corso di lavori che interessino comunque pareti esterne, dovranno essere accuratamente posti in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucaure ecc., che il richiedente il permesso a costruire o DIA dovrà documentare con apposita rappresentazione fotografica al momento dell'inoltro dell'istanza. Qualora la presenza di detti elementi dovesse emergere nel corso dei lavori, ne dovrà essere data notizia con idonea documentazione agli uffici comunali;

I grafici a corredo della richiesta di permesso a costruire o DIA, dovranno anche documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento progettuale oggetto dell'istanza.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto fissato nell'art. 15 .

Il Comune, in attesa di redigere i piani particolareggiati o piani di recupero, potrà predisporre un progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani pubblici che contenga, quanto meno:

- a) la definizione delle pavimentazioni dei percorsi pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- b) l'ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- c) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arboree;

- d) la tipologia degli elementi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
 - e) le prescrizioni relative agli impianti di metanizzazione, quelli di distribuzione dell'energia elettrica e quelli telefonici, da realizzarsi in modo tale da evitare l'installazione sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvo i casi di accertata impossibilità, da parte degli Enti competenti, di reperire soluzioni alternative;
 - f) la definizione dei tipi di targhe della numerazione civica e della toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate con materiali e grafica adeguati alle caratteristiche proprie dei centri storici ove vengono poste;
 - g) l'indicazione degli spazi destinati all'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere i mq. 1,00 di superficie e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
 - h) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici, con utilizzo di preferenza di pigmenti naturali.
- I piani particolareggiati o piani di recupero dovranno, prima dell'adozione da parte del Comune, essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Lazio.

ART. 17 - ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE "B" (Art. 2 D.M. 2.4.68 n. 1444)

Sono definite zone territoriali "B" le aree edificate con prevalente destinazione residenziale nonché i lotti liberi tra queste interclusi corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.

Nella zona "B" sono ammesse negli edifici residenziali le destinazioni d'uso specificate nell'ART. 15.

Nelle nuove edificazioni, dal individuare in comparti, è fatto obbligo prevedere gli accessi su traverse della viabilità principale, utilizzando accessi esistenti o prevedendo delle complanari che fungano da elemento drenante e di smistamento, non escludendo, alla confluenza delle stesse con la viabilità principale, l'utilizzo delle rotatorie.

Le zone "B" si dividono in zone "B1" e "B2".

ART. 18 - SOTTOZONA "B1" (satura)

Le zone B1 comprendono le aree attualmente occupate da fabbricati, per le quali non è possibile l'ulteriore nuova edificazione. Sono consentite sopraelevazioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti con le seguenti limitazioni:

- n. piani 2 dal piano stradale;
- Hm ml. 7,50 dal piano stradale;
- Superficie totale della sopraelevazione o dell'ampliamento non superiore al 100% della superficie lorda esistente. La sopraelevazione è consentita anche per i fabbricati in aderenza, purché l'ampliamento in sopraelevazione risulti in aderenza dell'altro fabbricato.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, indicati al precedente ART. 11, lettera d) ed f), attraverso strumenti attuativi per la sola ristrutturazione urbanistica, con possibilità di incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, anche in ampliamento planimetrico, a condizione che la distanza dai confini risulti non inferiore a ml. 3,00 e quella tra fabbricati non inferiore a ml. 10,00, necessario per l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni. L'incremento "una tantum" non si applica agli edifici beneficianti delle disposizioni di cui al comma precedente.

Debbono essere comunque rispettati in tali interventi i seguenti indici, sia in caso di ampliamento planimetrico che di sopraelevazione, fatta salva la possibilità di costruzione in aderenza:

- Parcheggi = 10 mq/100 mc;
- Df (distacco minimo tra fabbricati) = 1/1 salvo quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968 e dalla legge n. 64/74 e D.M. 24/1/86;
- Ds (Distanza dalle strade) = rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
- Dc (distanza dai confini) = esistente;
- Rc (rapporto max copertura) = esistente;
- Hm (altezza massima) = ml 7,50;
- N (numero max di piani fuori terra) = 2.

È ammessa la demolizione di fabbricati esistenti la cui ricostruzione potrà avvenire anche con l'ampliamento una tantum del 20% della volumetria posta in demolizione, per adeguamento igienico-funzionale, purché il fabbricato in ricostruzione rispetti la distanza minima dai confini di ml. 5.00 ed abbia un'altezza non superiore a ml. 7.50.

Per le aree intercluse e/o rimaste in edificate sono possibili ampliamenti o nuove edificazioni rispettando gli indici previsti per l'edificazione nelle zone B2.

In caso di demolizione dei fabbricati di altezza maggiore di ml 7.50, la ricostruzione può essere ammessa nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, conservando lo stesso volume e la stessa sagoma del fabbricato in demolizione.

Sono ammessi i piani interrati destinati a garage per una superficie massima del 50% del piano terra.

Per le aree intercluse inedificate, intendendo per tali quelle comprese tra aree con sovrastanti fabbricati e senza possibilità di accesso, sono ammessi ampliamenti o nuove costruzioni con gli indici di cui al comma 2 dell'art.19 . Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

ART. 19 - SOTTOZONA "B2" (completamento)

Le sottozone "B2" comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesso attività commerciali ed artigianali.

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

- Sm (superficie minima di intervento) = 700 mq. Laddove non si raggiungesse detta superficie si farà riferimento alle norme della sottozona "CR".
- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,75 mc/mq.
- Parcheggi = 10 mq/ 100 mc;
- Df (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle antistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68;
- Ds (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale;
- Dc (distanza dai confini) = 3,00 ml;
- Rc (rapporto max copertura) = 30%;
- N (numero max di piani fuori terra) = 2
- Hm (altezza max) = 7,50
- Tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 6 alloggi su lotti non superiori a mq. 2000.

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza per una superficie massima del 50% del piano terra.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART.15.

L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali (pubblici esercizi, attività artigianali, ricreative e direzionali) ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione.

Nel caso venga realizzata la suddetta quota parte della cubatura non residenziale, devono essere previste aree per parcheggio pari a 8 mq./100 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta, e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non più di ml 1,00 in muratura e di stanti dal confine ml 1,50. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati.

Nella superficie fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, e attrezzature sportive ad uso esclusivo) nella misura del 20% della superficie residua.

Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 20 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C"

Sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione esistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alle zone omogenee B.

Esse si dividono in tre distinte sottozone: "C1", "C2", "C3", "CR".

ART. 21 - SOTTOZONA "C1" - Edilizia privata

Le sottozone "C1" sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali privati.

Sono ammesse esclusivamente destinazioni residenziali.

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

- Sm (superficie minima di intervento) = 800,00 mq.
- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,65 mc/mq;
- Parcheeggi di uso residenziale (Art. 18 L. 765/67) = 10 mq/100 mc;
- Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml;
- Ds (distanza minima dalla strada) = 5,00 ml;
- Dc (distanza dai confini) = 5,00 ml;
- Rc (rapporto max copertura) = 25%;
- N (numero max di piani fuori terra) = 2;

- Hm (altezza max) = 7,50 ml;
- Tipologie ammesse: unifamiliari singole, case a schiera o plurifamiliari per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq 2500.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART. 15.

L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali ammissibile al P.T. e' fissata in misura massima del 100% della superficie di piano di massima estensione.

In tali sottozone sono ammessi i piani interrati o seminterrati non destinati a residenza.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere almeno una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

Nelle nuove edificazioni è fatto obbligo prevedere gli accessi su traverse della viabilità principale, utilizzando accessi esistenti o prevedendo delle complanari che fungano da elemento drenante e di smistamento, non escludendo, alla confluenza delle stesse con la viabilità principale, l'utilizzo delle rotonde.

ART. 22 - Sottozone "C2" - Edilizia privata - obbligo P.P. o P.L.

In tale sottozona la Variante si attua tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ("P.P.") (ART. 13 e seguenti L. 1150/42) o Piano di Lottizzazione convenzionato ("P.L.") di iniziativa privata (ART. 28 L. 1150 / 42). Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare la destinazione di zona, i parametri urbanistici e tutte le prescrizioni della Variante.

Fermo restando che la precisa definizione dell'assetto complessivo delle aree di espansione sarà fornita dal "P.P." o "P.L." alla cui adozione e' subordinato ogni intervento edilizio, si stabiliscono come appresso gli indici che saranno tenuti a base della redazione del Piano attuativo:

- Sm (superficie minima di intervento) = 800 mq;
- It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,65 mc/mq;
- Parcheggi di uso residenziali (ART. 18 L. 765/67) = 10 mq / 100 mc;
- S1 (aree per le opere di urbanizzazione primaria compresi i percorsi pedonali) = come da piano particolareggiato attuativo;
- S2 (aree per le opere di urbanizzazione secondaria) = 12 mq/ab da reperire eventualmente in aggiunta a quelle già previste nel P.R.G. per il raggiungimento della quantità minima prevista dal D.M. 1444/68;
- Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml;
- Ds (distanza minima dalla strada) = 6,00 ml;
- Dc (distanza dai confini) = 6,00 ml;
- Rc (rapporto max di copertura) = 25%

- N (numero max di piani fuori terra) = 2;
- Hm (altezza max) = 7,50 ml;
- Tipologie ammesse: unifamiliari singole, plurifamiliari.

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza per una superficie massima del 50% del piano terra.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART. 15.

L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali ammissibili al P.T. e' fissata in misura massima del 30% della superficie di piano di massima estensione.

Nel caso venga realizzata la quota parte della cubatura non residenziale devono essere previste aree integrative per parcheggio di uso pubblico pari a 8 mq/100 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere almeno una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

ART. 23 - Sottozone "C3" – Edilizia Economica e Popolare

L'edificazione in tali aree, verrà definita mediante Piano di Zona (P.E.E.P.)

La disposizione piano volumetrica degli edifici, e più in generale i criteri di utilizzazione delle aree sottoposte al P.E.E.P. saranno indicati e prescritti dal relativo P.E.E.P. che verrà redatto e attuato secondo quanto previsto dalla legge 167/62 e dalla legge 865/71. Sono ammessi interventi di edilizia sovvenzionata e/o convenzionata ai sensi delle vigenti norme.

Per tali zone si potrà ricorrere all'utilizzazione dei servizi previsti nelle immediate vicinanze e comunque nel rispetto dei minimi inderogabili previsti dal D.M. 1444/68. Le tipologie edilizie restano stabilite in via generale: schiera, linea e/o torre e gradoni.

L'intervento attuativo preventivo, esteso all'intera superficie individuata nelle tavole di Variante dovrà osservare i seguenti parametri ed indici:

- Sm (superficie minima di intervento) = 1500 mq;
- It (indice di fabbricabilità territoriale) = 1,00 mc/mq;
- Parcheggi di uso residenziali (ART. 18 L. 765/67) = 10 mq / 100 mc;
- S1 (aree per le opere di urbanizzazione primaria compresi i percorsi pedonali) = come da piano particolareggiato attuativo;
- S2 (aree per le opere di urbanizzazione secondaria) = 12 mq/ab da reperire eventualmente in aggiunta a quelle già previste nel P.R.G. per il raggiungimento della quantità minima prevista dal D.M. 1444/68;
- Tipologie ammesse: unifamiliari singole, case a schiera, plurifamiliari.

Il progetto dei Piani di Zona, potrà prevedere la ripartizione delle aree fondiarie da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie entro i limiti stabiliti dall'Art. 35 della legge 865/71.

La progettazione urbanistica dei Piani di Zona per quanto attiene alla distanza minima tra fabbricati dovrà rispettare quanto disposto al punto 3 dell'Art. 9 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

“è prescritta, tra pareti e finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12,00.

Le distanze minime tra i fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa”.

Nell'ambito dei Piani di Zona, oltre alle destinazioni residenziali, sono ammesse funzioni solo strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, ecc) per una cubatura non superiore al 20% di quella afferente alla parte residenziale.

I locali e gli edifici destinati ad uso diverso da quello residenziale devono essere vincolati permanentemente a tale uso.

In attesa della definitiva approvazione del Piano di Zona dell'Organo Regionale è consentita la localizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica su aree ricomprese nel predetto Piano di Zona, ex Art. 51, legge n.865 del 22/10/1971.

ART. 24 - SOTTOZONA “CR” – Ristrutturazione e completamento contrade rurali

Questa zona interessa i nuclei rurali sorti spontaneamente nel territorio extraurbano.

L'obiettivo è quello di consolidare queste aree attraverso la ristrutturazione, il completamento e la nuova edificazione contenendo la realizzazione di nuovi fabbricati su parti di territorio agricolo libero.

Destinazione d'uso: residenza, negozi, attività ricettive, di culto e sociale.

In particolare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento o nuove costruzioni secondo i seguenti parametri:

- It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,60 mc/mq;
- Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml;
- Ds (distanza minima dalla strada) = 8,00 ml;
- Dc (distanza dai confini) = 5,00 ml;
- N (numero max di piani fuori terra) = 2;
- Hm (altezza max) = 7,50 ml;

E' comunque consentito ristrutturare le costruzioni esistenti, aumentando la cubatura con un massimo del 20% di quella totale.

Detta cubatura può essere realizzata solo per i servizi igienici, tecnici ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici.

TITOLO VI – Zone a prevalente destinazione produttiva

ART. 25 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI “D”.

Tali zone comprendono quattro sottozone:

“D1” (aree per complessi produttivi ricomprese nel P.R.T. del Cosilam o attualmente previste).

“D2” (attività artigianale e commerciale) delimitano aree in cui sono già presenti e/o previste attività artigianali - commerciali.

ART. 26 - SOTTOZONA “D1” (complessi produttivi)

Per tali sottozone, già inserite nel P.R.T. del Cosilam e/o già attualmente previste nella zona omogenea D, si applicano integralmente le N.T.A. del predetto P.R.T..

Nel caso che del lotto facciano parte porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, gli edifici industriali non possono comunque insistere sulle predette fasce.

Nei casi di cui al comma precedente, tuttavia, la linea di confine che separa il lotto dalla porzione di fascia di rispetto annessa, non costituisce linea di confine agli effetti delle distanze degli edifici ferma restando la distanza di rispetto dal ciglio della strada.

È ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il custode fino ad un massimo di 150 mq di superficie lorda di piano per ogni insediamento produttivo; in ogni caso la superficie lorda di piano della parte residenziale non deve superare il 15% della superficie coperta per uso produttivo.

Le recinzioni di norma debbono essere poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni in materia di sicurezza della viabilità.

Le recinzioni debbono avere un'altezza non superiore a m. 3.00 ml. e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per un'altezza non superiore a ml. 2.00

I locali accessori quali cabina elettrica, cabina di decompressione del gas, manufatti per l'installazione di contatori, misuratori e simili possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine purché nel rispetto delle prescrizioni del codice civile e salvaguardia dei diritti dei confinanti.

Per il recupero degli stabilimenti abbandonati da attività dimesse posso essere proposti progetti di ristrutturazione ivi compreso il frazionamento per l'allocazione di attività ammesse esercitate da più unità produttive di minor grandezza.

ART. 27 - SOTTOZONA "D2" (artigianali e commerciali)

In tale sottozona la Variante si attua tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ("P.P.") (ART. 13 e seguenti L. 1150/42) o Piano di Lottizzazione convenzionato ("P.L.") di iniziativa privata (ART. 28 L. 1150 / 42). Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare la destinazione di zona, i parametri urbanistici e tutte le prescrizioni della Variante.

Si stabiliscono come appresso gli indici che saranno tenuti a base della redazione del Piano attuativo:

- **superfici da destinare a verde o a parcheggio** (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, da reperire all'interno delle aree perimetrate, a norma dell'Art. 5 D.M. 1444/68, comma 1 punto 1;
- **Sm (superficie minima di intervento)** = 1500 mq;
- **If (indice di fabbricabilità fondiaria)** = 1,00 mc/mq;
- **Ds (distacco minimo dalla strada)** = 8,00 ml;
- **Dc (distanza dai confini)** = 5,00 ml;
- **Hm (altezza max)** = 7,50 ml. salvo eventuali deroghe per attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività'.

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio (verde – parcheggi e spazi per attività collettive) con esclusione delle sedi viarie che dovranno avere una dotazione minima di 7 mq per ogni 10 mc di costruzione da realizzare.

Ogni edificio deve sporgere isolato ed avere distacchi dei corpi di fabbrica dello stesso complesso o di aree limitrofe pari almeno all'altezza dell'edificio più alto ed in nessun caso non inferiore a ml 6,00.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente ART. 15.

E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o titolare della attività per ogni unità minima di intervento, avente superficie lorda non superiore a mq 120, a semplice elevazione.

TITOLO VII – Zone a prevalente destinazione agricola

ART. 28 - ZONE AGRICOLE “E” (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da altre destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali sottozone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri disposti dalla L.R.38/99 e successive modifiche ed integrazioni, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari, dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle sottozone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici, le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni. Le strutture adibite a scopo abitativo non possono superare il rapporto di 0.01 mq per mq, fino ad un massimo di 300 mq per ciascun lotto minimo la cui superficie è pari a mq 30.000.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle sottozone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta “architettura minore” rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo morfologico.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di ml. 7,50 e devono avere copertura a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati, sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;

- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;
- g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.;
- h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per le ed idonei dalle competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri della relativa sottozona.

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativi alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'Art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'Art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento, è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'Art. 58, comma. 2 L.R. 38/99 ed alle eventuale s.m.i., dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile.

È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti nelle sottozone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non

superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale.

Gli edifici ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati su lotto di proprietà limitrofo e confinante anche con lotto di proprietà intermedio, tenendo presente che strade e/o fossi non costituiscono interruzioni di continuità, beneficiando di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

In presenza di immobili accorpatisi di multiproprietà, in sede di demolizione e ricostruzione, possono smembrarsi e localizzarsi su diverse particelle di proprietà contigue.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere il permesso a costruire ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli, sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'Art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire, sia di fabbricati residenziali che di annessi agricoli, è istituito, per mezzo di atto pubblico, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Nella zona "E" sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n 11.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa, bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'Art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

In luogo dell'alienazione, la Giunta regionale può autorizzare l'Ente titolare a rilasciare la concessione del diritto ad edificare ai sensi dell'Art. 7 L.R. 1/86.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, Art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali poste in giudicato e da verifiche amministrative pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E , i quali sono stati desunti dalla relazione dell'uso del suolo ed in base all'individuazione dell'unità minima aziendale che detta relazione determinato.

Laddove i fabbricati, posti a distanza non a norma dalla sede stradale e/o da servitù militari, possono, in caso di ristrutturazione previa demolizione, localizzarsi su lotto di proprietà limitrofo e confinante anche con lotto di proprietà intermedio, tenendo presente che strade e/o fossi non costituiscono interruzioni di continuità.

ART. 29 - SOTTOZONA "E1 " Area agricola non vincolata

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle frutticole (mele, pere, uva da tavola ecc.) e ortive (pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'ART. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- **SM (superficie lotto minimo)** = 30.000 mq;
- **Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale)** = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- **Volume massimo residenziale** = 900 mc;
- **Parcheggi ad uso residenziale** (Art. 18 L. 765/67) 10 mq /100 mc;
- **Df (distacco minimo tra i fabbricati)** = 10,00 ml;
- **Ds (Distacco minimo dalla strada)** = secondo quanto disposto dall'ART. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

- Dc (distanza minima dai confini) = 7,00 ml;
- N (numero max di piani fuori terra) = 2;
- Hm (altezza massima) = 7,00 ml;
- Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- la (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

TITOLO VIII – STANDARDS URBANISTICI

ART. 30 - ZONE PER SERVIZI ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE "F"

ART. 31 - ZONE PER L'ISTRUZIONE - "F1".

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

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq / 100 mc
- Hm (altezza max) = 7,50 ml.

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 18.12.75.

Sono fatti salvi dagli indici del presente articolo gli edifici già programmati, progettati ed approvati dai competenti organi.

ART. 32 - ZONE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - "F2"

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto privato mediante progettazione planovolumetrica dell'insula perimetrata.

In aggiunta a tali specifiche destinazioni è ammesso l'uso residenziale limitatamente all'ultimo piano sul totale di due piani fuori terra, salvo verifica della necessità ed alla compatibilità della zona prescelta.

La progettazione dell'intervento unitario diretto dovrà osservare i seguenti indici:

- Uf (indice di utilizzazione fondiario) = 1,5 mc/mq;
- Hm (altezza max) = 8 ml;
- N (numero dei piani max) = 2 sui tre lati

- Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 1/1 salvo quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968 e dalla legge n. 64/74 e D.M. 24/1/86;

L'intervento in detta zona è promosso da soggetti privati, legittimamente riconosciuti in possesso dei requisiti per richiedere il permesso di costruire ai sensi del DPR 380/01 o da società o loro consorzi.

A norma della vigente normativa in materia, ivi comprese le disposizioni dello Statuto Comunale, sono ammesse forme di compartecipazione tra soggetti privati, società o loro consorzi insieme con l'Amministrazione Comunale, tramite forma di convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale, unitamente al progetto esecutivo dell'intervento.

Sono stralciate dalle presenti previsioni le aree individuate nelle tavole 28 e 29 in quanto geologicamente e ambientalmente incompatibili con riconduzione delle stesse nelle zone agricole

ART. 33 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI – “F3”

In tale aree è prevista la realizzazione di giardini, impianti ed attrezzature sportive, anche in ampliamento di strutture già esistenti a livello comunale e sovracomunale.

Le destinazioni specifiche sono stabilite dal precedente ART. 15.

Gli interventi potranno essere realizzati anche in più fasi purché previsti in un progetto generale esteso all'intera area, per iniziativa pubblica, privata o mista ripartita nel 50% dell'area d'intervento, previa approvazione da parte del Consiglio comunale del relativo progetto, e nel caso anche di iniziativa privata parziale o totale, dallo schema di convenzione, il quale dovrà oltre che contemplare i tempi, le modalità di realizzazione degli interventi e gestione degli impianti sportivi e servizi annessi, disciplinare l'eventuale diretta esecuzione di opere di urbanizzazione previste a servizio degli impianti stessi.

E' demandato all'Amministrazione comunale il potere di promuovere il procedimento espropriativo per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione degli interventi ed alla eventuale assegnazione per lo stesso fine a favore dei soggetti privati qualora, quest' ultimi, non disponessero a pieno titolo delle predette aree. Qualora il progetto generale dovesse essere elaborato a cura del Comune in conformità di tutta la vigente normativa per il dimensionamento dei singoli impianti, servizi annessi, aree di parcheggio e piantumazione, il soggetto privato è obbligato al pieno rispetto.

Al fine della definizione del progetto esecutivo esteso all'intera sottozona, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ed indici:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) per gli impianti coperti = 1,00 mc./mq.
- If per servizi annessi ricomprendendo anche quelli di ristorazione = 0.10 mc./mq.
- If per gli impianti scoperti = 0.40 mc./mq.

- Parcheeggi di uso pubblico = nella misura necessaria ad integrare eventualmente i parcheggi di uso pubblico già individuati nella tavola di zonizzazione

ART. 34 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI – CAMPING – “F4”

Non è consentita edificazione alcuna, se non la realizzazione di manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo dell'impianto.

ART. 35 - VERDE PRIVATO DI RISPETTO - “F5”

Queste sottozone comprendono le aree libere di proprietà privata che occorre mantenere integre al fine di conservare libere le visuali, e separare tra loro le diverse strutture territoriali, o proteggere determinate opere, manufatti o aree soggette ad edificazione.

ART. 36 - PARCO ECOLOGICO - “F6”

Non è consentita edificazione alcuna, se non la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali.

TITOLO IX - AREE DESTINATE ALLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E COMUNICAZIONE

ART. 37 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi.

Il tracciato di Variante delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione alla modifica di tali opere.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto ad essa relative.

Le strade sono classificate in conformità alle prescrizioni del D.M. 1.4.68, n° 1404 e del "Nuovo codice della strada" decreto legislativo 30.4.92, n° 285 e D.P.R. 16.12.92, n° 499, successive modificazioni e integrazioni.

TITOLO X - AREE DI RISPETTO

ART. 38 - ZONE DI RISPETTO

Indipendentemente dalle previsioni della Variante al P.R.G. e dalle presenti norme, operano nel territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche Amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nella presente Variante.

Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Le zone si suddividono:

- A - Vincolo di rispetto stradale
- B - Vincolo di rispetto degli acquedotti ed elettrodotti
- C - Vincolo di rispetto gasdotto
- D - Vincolo di rispetto impianti di depurazione
- E - Zone di rispetto risorse idriche
- F - Vincolo cimiteriale

A – Vincolo di rispetto stradale

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

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Vi è consentito l'installazione di chioschi, di pensiline e di stazioni di rifornimento per autoveicoli e di elementi di natura precaria.

Le aree di rispetto, determinate anche in vista della realizzazione di nuove strade e/o marciapiedi, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta che, d'altra parte, non incide sulla possibilità insediativa delle zone sulle quali è posto, in quanto indica solamente un arretramento delle costruzioni ma concorre, fino alla effettiva realizzazione delle di urbanizzazione, alla formazione della superficie fondiaria di ciascun lotto.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal D.M. 1.4.68 n° 1404 e dal Nuovo codice della strada Decreto Legislativo 30.4.92, n° 285 e D.P.R. 16.12.92, n° 495 e successive modificazioni e integrazioni.

Ai fini del rispetto della distanza dalle strade, la delimitazione del centro abitato è demandata all'ART. 4 del Decreto Legislativo n° 285/92.

B - Vincolo di rispetto degli acquedotti e degli elettrodotti

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto.

Nell'edificazione delle varie zone devono essere rispettati tra le costruzioni e dette infrastrutture, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

- dagli acquedotti = ml. 10,00 dall'asse;
- dagli elettrodotti = ml. 15,00 dall'asse e non inferiore comunque a quelle stabilite dalla vigente normativa in materia.

C - Vincolo di rispetto del gasdotto

La distanza da osservare nella edificazione di abitazioni ed altri manufatti sono indicate nel D.M. 24.11.84 che detta le norme per la sicurezza degli impianti e comunque non dovrà essere inferiore a ml. 10.00 dall'asse della condotta.

D - Vincolo di rispetto degli impianti di depurazione

Secondo la normativa vigente, la distanza da osservare nella edificazione di abitazioni ed altri manufatti non dovrà essere inferiore a ml. 100.00 dal depuratore.

E - Zone di rispetto risorse idriche

In tali zone trova applicazione il D.P.R. 236/88, artt. 6 e 7 dove le aree a protezione delle risorse idriche dovranno avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

F - Vincolo cimiteriale

In base all'ART. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.33 n° 1265, e riconfermato con D.P.R. 10.9.90 n° 285, è stabilita una zona di rispetto avente raggio non inferiore a ml. 200,00 dal cimitero.

All'interno di detta fascia, per le abitazioni esistenti è possibile poter effettuare i seguenti interventi di cui all'art. 11:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria"
- b) "interventi di manutenzione straordinaria"
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo"
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia"

E' altresì consentito, per adeguamento igienico-sanitario-funzionale, un ampliamento pari al 20% della cubatura esistente oltre a portici e pertinenze secondo quanto fissato agli art. 9.27 e 9.28 .

TITOLO XI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 39 - NORME DI CARATTERE GENERALE

E' ammessa la ricomposizione ovvero accorpamento dei corpi di fabbrica e delle volumetrie preesistenti sul lotto o lotti continui appartenenti allo stesso proprietario con possibilità di variazione ad altro uso entro il 25% dell'area coperta dell'intera unità immobiliare.

E' ammissibile altresì la fusione e/o frazionamento di unità immobiliari di edifici residenziali e/o commerciali artigianali.

E' consentita la realizzazione di locali sottotetto considerati quali accessori e non computabili ai fini della volumetria a servizio delle sottostanti unità residenziali esistenti, purché l'altezza massima di colmo all'intradosso non superi i ml 2,70 e l'imposta della gronda non sia superiore a ml 2,20 dal solaio d'imposta, controsoffittato a ml 2,20 con solaio in latero-cementizio.

Sono consentite, in contiguità con i fabbricati esistenti legittimamente realizzati e/o sanati, la realizzazione di tettoie e/o pensiline, pergolati, porticati e scale aperte a giorno.

Sono consentite le realizzazioni di porticati, al livello del suolo, e di logge/verande ai piani superiori degli edifici, nei limiti del 25% della superficie coperta del piano afferente e comunque rispettando i distacchi di legge.

Costituisce tettoia e/o pensilina la superficie coperta di una struttura a sbalzo connessa al fabbricato anche per l'intero perimetro per una larghezza massima di ml 2,00.

E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebo, con struttura modulare in legno e/o in acciaio, in armonia con l'ambiente in cui se ne prevede la collocazione e sempre nel rispetto delle distanze legali, per una superficie massima coperta di mq 12,00 e comunque distaccati da fabbricato principale.

Sono consentiti cambi di destinazione non oltre il 25% dell'area coperta dell'unità immobiliare.

Sono consentiti, in qualità di pertinenze inscindibili dal fabbricato principale e unità immobiliari afferenti, parcheggi e garages da realizzarsi al di sotto del fabbricato da erigere e/o da ristrutturare, secondo quanto previsto dalla legge 122/89. Tale piano deve avere tre lati interrati e superficie massima non superiore al piano terra. E' ammessa, altresì, la realizzazione di garage ad uso esclusivo dei residenti anche in aree pertinenziali esterne al fabbricato qualora questo ne sia privo eo

ne risulti impossibile la realizzazione nel terreno e/o nel piano sottostante il fabbricato preesistente. La corte non costituisce ostacolo alla continuità del lotto. Il tutto compatibilmente con la tutela dei corpi idrici e purché il fabbricato principale preesistente si stato realizzato legittimamente con titolo concessorio o sia stato oggetto di sanatoria edilizia. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione della “dichiarazione sostitutiva di notorietà” con la quale il richiedente, per sé e per i suoi eredi, aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a destinare e mantenere permanentemente a servizio dell’edificio principale e/o unità immobiliare afferente cui è pertinenza, la destinazione d’uso a parcheggio con riserva di produrre in sede di trasferimento della proprietà del parcheggio stesso, gli atti formali di costituzione del vincolo di pertinenzialità quale parte inscindibile del fabbricato principale e/o unità immobiliare afferente. In tali fattispecie sono consentite superfici utili pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione afferente. Sono fatte salve le distanze dai confini.

Per le aree gravate da servitù (acquedotti, fognature, linee elettriche, servitù militari, ecc) è ammessa la perequazione.

La superficie dei terreni gravati da espropriazioni e/o da servitù per pubblica utilità (acquedotto, fognatura, metanodotti, ecc.) sarà conteggiata ai fini del raggiungimento del lotto minimo edificabile, tenendo conto della superficie dei provvedimenti ablatori (espropri e servitù) e nel rispetto delle distanze di legge.

In sede di prima applicazione delle presenti norme e fino ad un anno dalla definitiva approvazione della presente variante è ammessa, ai fini del raggiungimento del lotto minimo di intervento, una tolleranza in difetto del 25% della superficie di proprietà.

ART. 40 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici I_f e I_t , U_f e U_t , corrispondenti ad una determinata superficie (S_f o S_t), esclude ogni richiesta successiva di altri permessi a costruire sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nel pieno rispetto comunque dei distacchi minimi dai confini e dalle strade, potrà essere concessa, fino ad un anno dalla data di entrata in vigore del presente piano, la deroga per il raggiungimento del lotto minimo nella misura del 20% di quella prescritta, elevabile al 25% esclusivamente per quelle aree che per effetto di individuazione nella variante di spazi pubblici e/o tracciati viari abbiano subito una riduzione.

ART. 41 - IMPIANTI TECNOLOGICI

La realizzazione degli impianti tecnologici pubblici e privati, se non previsti nelle tavole di zonizzazione, potrà essere autorizzata previa deliberazione di Consiglio comunale.

ART. 42 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento diretto, con riferimento alle prescrizioni degli articoli precedenti. Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato all'autorizzazione o permesso a costruire da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 43 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione della Variante e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche in particolare deve farsi riferimento alla legge 9.1.1989, n. 13 al D.M. 236/89, alla legge 25.8.1991, n. 287, al DPR 503/96, alla Deliberazione G.R.L. 27.3.2001, n. 424 e DPR 380/01.

ART. 44 - ASSERVIMENTI

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, siano essi lotti urbani o aree agricole.

I volumi eventualmente presenti all'interno di lotti debbono essere detratti dal volume concesso calcolato sulla base della superficie catastale.

La nuova edificazione non potrà quindi superare in volume la differenza tra volume concesso e volume esistente.

Non concorrono alla formazione del lotto e del conseguente volume realizzabile:

- ✓ più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da zone e sottozone con altre destinazioni (coacervo);
- ✓ le aree, anche dello stesso proprietario, che per il computo dell'edificabilità siano già state asservite (utilizzate) da altre costruzioni.

Ai fini della formazione dei lotti, sono fatti salvi i soli frazionamenti avvenuti precedentemente alla data di adozione del presente piano anche se non riportati nelle tavole di Variante.

Si potranno concedere utilizzazioni fondiarie secondo gli indici stabiliti tramite intervento diretto se quest'ultimo è consentito dalle presenti norme.

E' consentito, ai fini della costituzione del lotto minimo, l'asservimento tramite atto pubblico, registrato e trascritto, di aree contigue al lotto aventi la stessa destinazione urbanistica di edificabilità, anche se di diverse sottozone con indici di edificabilità differenziati. In tale ultimo caso è

possibile considerare, ai fini del calcolo del volume ammissibile, quello di ogni singola sottozona per i rispettivi indici. La costruzione dovrà comunque essere ubicata su di una sola sottozona.

Non costituiscono interruzione del lotto le aree che catastalmente individuano il tracciato delle esistenti linee idriche pubbliche ancorché sottoposte ad esproprio.

ART. 45 - NORMATIVA PER GLI EDIFICI O PARTI DI ESSI IN RELAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 47/85 (CONDONO EDILIZIO) e 724/94 e 236/03

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

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

E' ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e succ. agg..

La deroga deve essere esercitata una volta soltanto e non oltre il termine di cinque anni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico.

Non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 e succ. agg. se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standard abitativi stabiliti dalle leggi vigenti.

Le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto, dalle denunce presentate ai sensi delle leggi 47/85; 724/94 e 236/03.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio del Permesso di costruire dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.

Gli edifici riportati nelle tavole di Variante, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi delle leggi 47/85; 724/04 e 236/03, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al DPR 380/01.

ART. 46 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A seguito della intervenuta adozione della presente Variante da parte del Consiglio comunale e fino a quando non interverrà la superiore definitiva approvazione, alle previsioni in essa contenute dovranno applicarsi le misure di salvaguardia di cui alla legge 3.11.1952, n. 1902.

In caso di previsioni contrastanti con la vigente Variante al P.R.G., prevarranno quelle previsioni e/o norme di attuazione più restrittive e ciò relativamente ad una eventuale nuova destinazione edificabile dell'area originariamente non prevista.

ART. 47 – AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

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

le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di altri Enti;

le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;

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 10.6.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;

le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

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 o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1776 del 1927.

Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate, con previsione di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.6.1927 e s.m.i. .

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 Università ed Associazioni agrarie comunque denominate 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 all'art. 8 della Legge regionale n° 6 del 27.01.2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione dei usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.6.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27.01.2005.

Le presenti norme si compongono di 47 articoli trascritti in 54 pagine.