

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – APPLICAZIONE DEL PIANO

Art. 1 - Oggetto e validità del P.U.C.G.

Le presenti norme e gli elaborati, di cui al successivo elenco (Art. 6), hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica dell'intero territorio comunale e costituiscono il **Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Carbognano**. Detto Piano peraltro definisce rispettivamente le disposizioni speciali, i vincoli e le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, la salvaguardia della salute pubblica, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

Il PUCG è elaborato ai sensi della legge 17.08.1942 n.1150, modificata ed integrata con legge 06/08/1967 n. 765 leggi successive e secondo quanto alla LR LAZIO 38/99 e s.m.i. che sostituisce, dopo la definitiva approvazione, il precedente PRG approvato il 15.10.79.

Il P.U.C.G. nei suoi contenuti ha validità a tempo indeterminato. Si basa su una previsione decennale ai sensi dell'art.4 della L. R. Lazio 72/75.

Il P.U.C.G., comunque, è sottoposto a verifica al massimo ogni cinque anni; il suo aggiornamento e la sua conferma formeranno oggetto di apposita deliberazione.

Art. 2 - Finalità e contenuto delle norme

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

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante delle prescrizioni di P.U.C.G. e permangono anche in sede di applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modificazioni.

- a) Ai sensi dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 1 della legge 28 gennaio 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 del P.U.C.G. integrate dagli elaborati grafici di P.U.C.G., nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.
- b) Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni nel contesto delle presenti Norme, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti Norme generali. Ogni zona del territorio comunale è vincolata alla destinazione d'uso assegnata dal P.U.C.G. negli articoli relativi ad ogni zona e precisata, ove richiesti, nei Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.).

Specificatamente le finalità progettuali del presente PUCG intendono:

- ricercare un limitato sviluppo delle zone residenziali a favore di un recupero delle abitazioni del centro storico;
- perseguire il recupero delle zone agricole compromesse da insediamenti residenziali ormai intensivi;
- indicare forme e modalità di revisione e completamento delle zone presenti nel precedente PRG.
- legare i processi dello sviluppo ad interventi di qualità ambientale così da arricchire e

riequilibrare l'habitat del territorio, con dotazione di verde ambientale ed ecologico oltre il verde pubblico previsto per legge dagli standard urbanistici attraverso:

- lo sviluppo e la qualificazione del sistema dell'accessibilità alle varie parti del territorio comunale;
- la tutela e la valorizzazione degli spazi verdi esistenti e la creazione di rapporti e collegamenti con le aree-naturalistiche esistenti
- la qualificazione sia morfologica che tipologica, funzionale, estetica dello spazio urbano, anche con completamenti e moderate espansioni dell'insediamento esistente;

Il P.U.C.G. individua, anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto o di linee di arretramento della fabbricazione, le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri) e infrastrutture. Quando tale tutela è perseguita anche da altre disposizioni di legge queste ultime, se più restrittive, prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni del P.U.C.G.

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

I dati numerici forniti dal P.U.C.G. in ordine alle superfici sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati; in sede di piano operativo ed in sede di progetto edilizio si dovranno precisare questi dati documentandone la consistenza dei terreni con riferimenti catastali.

Per l'edificato esistente si dovrà fare riferimento alla consistenza catastale alla data dell'adozione del P.U.C.G. nonché dei rilievi prodotti in occasione della redazione di progetti edilizi e piani urbanistici risultanti agli atti.

Art. 3 - Deroghe

L'Amministrazione Comunale nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (vedi art. 3, legge 21/12/1955 n° 1357 e successive modificazioni, circ. Min. LL. PP. n° 3210 del 28/10/1967, punto 12 e circ. Min. LL. PP. n° 25 del 25/02/1970) e previa deliberazione del Consiglio Comunale, secondo quanto all'art.14 del DPR 380/01, può rilasciare concessioni in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico generale solo nel caso di edifici ed impianti di pubblico interesse.

Art. 4 - Edilizia esistente e interventi straordinari per cause naturali

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.U.C.G., in mancanza di strumenti urbanistici operativi, possono in generale subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme ed eseguire opere di manutenzione e restauro di cui al successivo art.27.

Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo e commerciale anteriormente all'adozione del presente Piano l'area di pertinenza dell'edificio anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata in misura non superiore al lotto minimo previsto per le zone analoghe dello strumento urbanistico, fermo restando che gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo

strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni

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

Art. 5 - Destinazione d'uso

Tutti i progetti edilizi ed urbanistici devono rispettare ed indicare le destinazioni d'uso prescritte dalle presenti norme e dagli elaborati di P.U.C.G.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani d'intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto.

Per i locali destinati al servizio della residenza, per i parcheggi privati, e per le aree che hanno concorso alla volumetria dell'edificio è prescritta la trascrizione presso i pubblici registri immobiliari.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuovo permesso di costruire, anche se non connesse a trasformazioni fisiche dell'organismo edilizio in cui detto mutamento avviene, ove lo stesso comporti il passaggio dall'una all'altra delle categorie sotto riportate.

In caso contrario viene annullato il permesso e perseguito l'abuso edilizio ai sensi della legge 10/77 e successive modifiche.

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

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

- a) abitazioni;
- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, con sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale;
- c) uffici privati, studi professionali e laboratori artistici;
- d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività commerciali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie ecc..), scuole guida ecc..
- e) attività amministrative di servizio o di uso pubblico, come agenzie o filiali di banche, istituti di credito e di assicurazioni, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di sbrigo pratiche, ambulatori medici – odontoiatrici – veterinari ecc.
- f) botteghe per attività artigianali di servizio come idraulici, fabbri, falegnami, tappezziere, meccanici, elettrauto ecc, con una superficie non superiore a mq.150; fatti salvi gli esistenti;
- g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, attività agrituristica, attività di b. a. b. per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le vigenti leggi in materia;
- h) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, l'esposizione, il tempo libero, lo sport;
- i) servizi pubblici o di uso pubblico;
- l) servizi privati, scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi ecc...;
- m) edifici complessi, destinati a servizi di interesse cittadino o sovra comunale, stazioni ferroviarie, autostazioni ecc...,

- n) impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali con relativi servizi;
- o) depositi e magazzini non di vendita;
- p) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e/o terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- q) esercizi commerciali all'ingrosso;
- r) autorimesse.

CAPITOLO II – COMPOSIZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Elenco degli elaborate

01.	Relazione Generale	
01.a	Documenti Allegati alla Relazione	
02.	Norme Tecniche di Attuazione	
03.	Elaborati del D.P.I. adottato con D.C.C. n. 3 del 24.01.11	
TAV. 1-	<i>Inquadramento territoriale su carta tecnica regionale</i>	<i>1:10.000</i>
TAV.1.a	<i>Inquadramento territoriale – ortofoto e aerofotogrammetria</i>	<i>1:10.000 - 5.000</i>
TAV.2	<i>Piani territoriali paesistici vigenti 1986 e Infrastrutture viarie su CTR</i>	<i>1:25.000</i>
TAV. 3	<i>Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) stralci e art. 23 L.R. 24/98</i>	<i>1:25.000</i>
TAV.4	<i>Stralcio di piano territoriale paesistico territoriale generale (PTPG) vincoli e prescrizioni, programmazione, progetti e proposte</i>	<i>1:25.000</i>
TAV.5	<i>Vincoli paesistici ed idrogeologici</i>	<i>1:10.000</i>
TAV 6	<i>Evoluzione storica dell'insediamento urbano</i>	<i>1:2.000</i>
TAV 6.a	<i>Pianificazione urbanistica a partire dal 1979</i>	<i>rapp. vari</i>
TAV.7	<i>Piano regolatore generale vigente (PRG): zonizzazione su base aereofotogrammetrica e calcolo della volumetria</i>	<i>1:2.000</i>
TAV 7.a	<i>Piano regolatore generale vigente (PRG), Località Capannelle, su base aereofotogrammetrica</i>	<i>1:2.000</i>
TAV 8	<i>Sovrapposizione PRG vigente e Vincoli</i>	<i>1:5.000</i>
TAV 9	<i>Stato di compromissione e Servizi previsti dal PRG</i>	<i>1:2.000</i>
TAV 10	<i>Opere Pubbliche</i>	<i>rapp. vari</i>
TAV 11	<i>Usi civici, Proprietà comunali. Proprietà enti e confraternite</i>	<i>1:10.000 - 2.000</i>
TAV 12	<i>Analisi Territoriale su CTR</i>	<i>1:10.000</i>
TAV 13	<i>Proposta di Piano - Centro Urbano -</i>	<i>1:2.000</i>
TAV 13.a	<i>Proposta di Piano – Località Capannelle -</i>	<i>1:2.000</i>
TAV 14	<i>Sovrapposizione proposta di piano e vincoli</i>	<i>1:5.000 - 10.000</i>
TAV 15	<i>Proposta di Piano: Obiettivi e Strategie tematiche</i>	<i>1:4.000</i>
TAV 16	<i>Sintesi e Confronto su base aereofotogrammetrica</i>	<i>1:4.000</i>
TAV 16.a	<i>Individuazione Nuove Aree su foto aerea e CTR</i>	<i>rapp. Vari</i>
04.a	Disposizioni Strutturali e Programmatiche – Centro Urbano su base aereofotogrammetrica	1.2.000
04.b	Disposizioni Strutturali e Programmatiche Località Capannelle su base aereofotogrammetrica	1.2.000
05.	Consumo del Suolo – Sintesi e Confronto tra P.R.G. – D.P.I. – P.U.C.G.: su base aereofotogrammetrica	1:4.000

Art. 7 -Validità delle norme

Hanno valore vincolante:

- i perimetri delle diverse destinazioni di uso dei suoli;
- i tracciati della viabilità pubblica;
- la quantità di edificabilità ammessa per ogni zona come descritto dalle presenti norme tecniche d'attuazione;
- le tipologie e destinazioni d'uso degli edifici, come descritto successivamente;

- l'altezza massima degli edifici come descritto nei successivi articoli;
- l'ubicazione delle zone per infrastrutture secondarie.

Hanno valore indicativo:

- forme e tracciato della viabilità privata all'interno delle zone;
- le proposte di rimodellamento del terreno;
- l'ubicazione delle zone per infrastrutture primarie.

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

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

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio e il P.U.C.G. prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Art. 8 - Norme di carattere generale

1. In tutte le zone di P.U.C.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree di parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 10 mq netti per ogni 30 mq di SUL costruiti fuori terra con destinazione residenziale o non residenziale.

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

Nelle zone sfornite di piano particolareggiato, o altro strumento attuativo, o fornite di piani redatti prima dell'applicazione delle presenti norme, per tutte le destinazioni non residenziali, in sede di rilascio del permesso di costruire per nuove costruzioni o ricostruzioni posteriori alla data di adozione delle presenti norme, oltre le aree di cui al primo comma del presente paragrafo, devono essere previsti parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 15 mc. Nel caso di esercizi commerciali la cui superficie unitaria di vendita superi i 400 mq, tale valore deve essere raddoppiato, in caso contrario non potrà essere rilasciata l'autorizzazione di apertura all'esercizio.

La destinazione d'uso a parcheggio condominiale a servizio dei residenti (con esclusione di ogni utilizzazione commerciale, come autorimesse, officine, vendite auto..) o la destinazione ad uso pubblico dovrà risultare specificatamente da atto di vincolo registrato e trascritto.

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

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

nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questi risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso in cui la linea di colmo sia posta non oltre m.2,80 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ove il colmo superi il sopraindicato limite, le altezze vanno misurate ai 2/3 della pendenza, dall'imposta verso il colmo. Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima, come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), locali soffitta in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. Detti locali dovranno avere un'altezza inferiore a ml. 2,20.

3. Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tali casi l'altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m.1,50 l'altezza massima consentita. Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dall'eccedenza di cui al precedente comma, e sempre che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

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

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

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

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

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

6. Per il calcolo e l'utilizzo della superficie utile lorda si rimanda a quanto all'articolo 23 delle presenti norme.

7. Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, il permesso è subordinato al preciso rilevamento di detti volumi e di detti volumi e di dette superfici lorde, correlata da documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi esistenti fuori terra saranno computati quelli legittimamente realizzati o condonati. E' consentito il mantenimento dei locali accessori legittimamente realizzati, salva una diversa articolazione di detti volumi in sede di strumento attuativo con previsioni plani volumetriche.

8. In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della superficie utile realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il rilascio del permesso deve essere subordinato alla trascrizione del vincolo "in edificandi" accettato dal proprietario per se, successori e aventi causa.

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

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

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

Art. 9 - Edificabilità

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

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

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata negli ambiti territoriali definiti dal P.U.C.G., l'edificabilità è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate a servizi secondo quanto stabilito dal D.M. n.1444.

Nei comparti di intervento l'edificabilità è comunque subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree individuate a servizi in aggiunta a quelle eventualmente dovute per gli standard di piano attuativo.

Non è comunque ammessa l'edificazione in assenza del piano attuativo per l'intero comparto.

In tutte le zone di P.U.C.G. il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'asservimento del lotto al costruendo edificio con atto d'obbligo registrato e trascritto.

Art. 10 - Standard , opere di urbanizzazione, monetizzazione

In applicazione delle previsioni del P.U.C.G. occorre prevedere, in ciascun insediamento, soggetto a piano urbanistico attuativo, aree per standard interne al perimetro.

Per tutti i piani attuativi e gli interventi ex D.P.R.n.383/94 ubicati nelle zone omogenee A e B è estesa la possibilità, prevista per i piani di recupero di cui alla L. 457/78 di ricorrere a soluzioni alternative, qualora sia impossibile reperire standard all'interno dell'intervento.

Nelle zone omogenee A e B la dotazione minima di standard pubblici da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, potrà essere ridotta, ai sensi delle disposizioni del D.I. n.1444/68 fino al 50% e qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperirli in tali ambiti, sarà consentito previo giudizio di idoneità funzionale e di congruità economica riconosciuta dall'Amministrazione stessa, cedere al comune:

- a. superfici ristrutturare ubicate all'interno dell'intervento da destinare a servizi,
- b. aree o superfici ristrutturate esterne all'intervento da destinare a servizi ricadenti nella zona omogenea in cui è ubicato l'intervento,
- c. aree o superfici ristrutturate esterne alla zona omogenea di intervento ubicate ad una distanza non superiore a 500 metri quale lontananza massima di utenza dei parcheggi

realizzati ai sensi dell'art.9 L.122/89.

Per i parcheggi dovrà essere sempre assicurata all'interno dell'intervento uno spazio adeguato da destinare ai mezzi di trasporto utilizzati dalle persone con ridotta capacità motoria.

Le aree per urbanizzazione primaria, prima di essere cedute al Comune, devono essere attrezzate a cura e spese dei titolari degli interventi edificatori: nei casi in cui si ritenga opportuno il coordinamento del Comune nella realizzazione delle opere, il Comune stesso esigerà il pagamento del corrispettivo costo di esecuzione.

Per la SUL in aggiunta o per la SUL soggetta a cambi di destinazione d'uso è da prendere in considerazione in modo esclusivo l'ulteriore fabbisogno relativo alla nuova destinazione rispetto quella preesistente legittimamente in essere, fatto salvo l'insediamento di nuove funzioni commerciali che comportino accorpamenti o ampliamenti per le quali deve essere assicurata l'intera dotazione, riferita a tutta la superficie commerciale interessata dall'intervento, sia esistente che relativa al nuovo impianto.

I parcheggi pertinenziali, oltre che sulle aree di proprio riferimento, potranno essere previsti anche su altre aree sempre che non distino oltre 200 metri dall'ingresso all'edificio e siano a esso collegati da percorso pedonale.

Esclusivamente per gli interventi che ricadono in aree di dimostrate impossibilità a provvedere alla realizzazione di parcheggi pertinenziali nei modi in precedenza descritti, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il loro reperimento oltre il vincolo dei 200 metri e previo asservimento con vincolo a destinazione di parcheggio attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

Nei casi in cui a causa della condizione morfologica tale da non permettere il reperimento delle aree a standard o per ragioni di salvaguardia ambientale e raggiungere così la loro soddisfazione, questa dotazione, potrà essere soggetta a monetizzazione.

La monetizzazione, al posto della cessione delle aree a standard, corrisponde alla corresponsione all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area e da quanto previsto in apposite tabelle parametriche che, con i relativi aggiornamenti, determinano il costo delle opere per la realizzazione delle opere necessarie.

Con esclusione della zona "C", la monetizzazione è altresì ammessa nei casi in cui l'Amministrazione Comunale esprima, attraverso il proprio parere motivato, il convincimento che le opere destinate al soddisfacimento degli standard, possano contrastare con le caratteristiche architettoniche e ambientali del luogo scelto per ospitarle.

Le somme incassate dal Comune quale titolo di monetizzazione delle aree di standard non reperibili saranno utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi pubblici o l'arredo di spazi pubblici (verde o parcheggi) a soddisfacimento delle necessità della zona omogenea in cui ricadono gli interventi che hanno determinato la monetizzazione stessa.

Art. 11 - Vincoli

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

Art. 12 - Piani attuativi vigenti

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

Le trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi nelle zone disciplinate da strumenti esecutivi vigenti sono da loro disciplinate.

Al termine dell'efficacia di questi strumenti aree e immobili sono soggette alla disciplina delle zone in cui ricadono.

Gli strumenti urbanistici esecutivi in atto possono essere modificati o variati ,in conformità

alle relative vigenti disposizioni legislative, purché tali modificazioni o variazioni non comportino mutamenti sostanziali degli assetti morfologici e delle caratteristiche tipologiche, né aumento delle quantità edilizie edificabili, né diminuzione degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

CAPITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 13 - Attuazione del Piano Urbanistico Comunale Generale

Le finalità del P.U.C.G. sono realizzate nel tempo attraverso:

- 1) intervento edilizio diretto;
- 2) intervento urbanistico preventivo.

Art. 14 - Intervento Edilizio Diretto

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

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri enti pubblici nei modi e nelle forme previste dalle leggi in materia;
- b) l'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposito permesso di costruire, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi di cui all'articolo seguente, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani;
- c) l'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati conformemente a disposizioni legislative che le consentano anche in assenza di permesso di costruire, ma con modalità semplificative, quali ad esempio la "denuncia inizio attività" ai sensi del Testo Unico Dell'Edilizia (DPR 6/2001n.380 agg D.L. 27/12/2002n,301 e agg. L. del 22/5/2010 n.73).

Art. 15 - Intervento Urbanistico Preventivo attraverso Strumenti Urbanistici Comunali

Gli interventi attuativi preventivi attraverso gli Strumenti Urbanistici Comunali 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 vigente, nonché dalle scelte programmatiche del piano regolatore generale stesso.

IL P.U.C.G. deve essere attuato mediante uno dei seguenti Piani Attuativi(P.U.O.C.)

- a) **PIANI PARTICOLAREGGIATI**, ai sensi degli art.13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n.1150, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti.
- b) **PIANI DI ZONA**, per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni e alle modalità specificate dalle medesime norme.
- c) **PIANI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI**, delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971 n.865.
- d) **CON PROCEDURA PREVISTA DALL'ART.51** della legge 22 ottobre 1971 n.865 per l'individuazione di aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.
- e) **PIANI DI LOTTIZZAZIONE** di iniziativa privata, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.
- f) **PIANI DI RECUPERO** del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.28 Legge 5.8.1978

n.457.

- g) **PIANO ATTUATIVO D'UFFICIO (PAU)** nei casi in cui entro i termini stabiliti dal PPA, tra gli aventi titolo rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili determinato in base all'imponibile catastale, non si verifichi l'accordo per la formazione di un Consorzio all'interno di un piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata o per la presentazione del relativo progetto di piano, il Sindaco lo farà redigere d'ufficio prevedendo anche i termini per la sua attuazione, e lo notificherà ai proprietari interessati, i quali entro quindici giorni potranno presentare le loro opposizioni. Il Sindaco sottoporrà il progetto di piano unitamente alle opposizioni al Consiglio Comunale per la sua approvazione. L'approvazione del piano comporterà la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore a cinque anni.
- h) **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO** di cui all'articolo 16 della legge 149/92 E' un Progetto operativo complesso di interesse pubblico, la cui realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie come definito dalla Legge Regione Lazio n.22/1997
- i) **PROGETTI UNITARI DELLE OPERE PUBBLICHE.**
- l) **PIANI DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE.**

Qualora il PUCG preveda nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di piano urbanistico, va tenuto presente che, ai sensi dell'art. 4 della legge 29.09.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865,

sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e 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;
- la rete telefonica (circolare ministeriale n. 2015 del 31.03.72);

sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

Gli strumenti attuativi debbono estendersi ad un intero comparto di attuazione secondo le delimitazioni riportate negli elaborati ed in coerenza con le definizioni delle presenti norme tecniche.

IL P.U.O.C. può avere i contenuti e l'efficacia di più piani o programmi sopraccitati e non può comportare variante allo strumento urbanistico generale P.U.C.G.

Art. 16 - Formazione degli strumenti attuativi.

Il permesso di costruire nei comparti attuativi, se non esplicitamente espresso dalle prescrizioni di sottozona, è subordinata alla preventiva approvazione dei piani attuativi

comprendenti l'intero comparto.

I proprietari dei terreni, compresi nei piani particolareggiati o nei progetti di lottizzazione innanzi indicati, devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione che preveda a carico dei proprietari stessi, il pagamento degli oneri di urbanizzazione indicati dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 modificato dalla legge 6 agosto 1967 n. 10 e dalla legge regionale 12 settembre 1977 n. 35.

Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dal P.U.C.G. e dalle leggi vigenti.

Negli strumenti attuativi devono essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n.1444 o dal Piano Urbanistico Generale se maggiori, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

Lo strumento attuativo deve essere provvisto di una relazione sul fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico in relazione agli insediamenti residenziali, direzionali o produttivi compresi nello strumento medesimo. Il fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e verde pubblico deve essere determinato in base a quanto prescritto dal D.M. del 2 aprile 1968 n.1444.

Nella elaborazione esecutiva del piano del comparto attuativo (piano particolareggiato e piano volumetrico) debbono essere rispettati:

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

Qualora il comparto includa diverse zone o sottozone valgono in ciascuna le relative norme. La posizione delle aree riservate all'istruzione deve essere definita dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle aree a servizi in sede di elaborazione del piano particolareggiato o d'intesa con l'Amministrazione Comunale in quello di lottizzazione; pertanto in tale sede andrà puntualizzata la precisa ubicazione delle aree stesse.

Le aree destinate agli altri servizi pubblici o edifici di interesse collettivo, verde o sport, parcheggi, saranno definite come forma planimetrica e come ubicazione in fase di progetto urbanistico attuativo rimanendo vincolanti la superficie totale delle aree pubbliche prevista e la loro percentuale rispetto al comprensorio.

Nel quadro della pianificazione attuativa, per ogni abitante insediato o da insediare, è prevista, salvo diversa indicazione di sottozona, la dotazione di mq.18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie.

Tale quantità complessiva va ripartita:

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

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per attrezzature pubbliche suddetti, deve essere effettuato in base alle volumetrie esistenti e realizzabili sull'area. Ad ogni abitante-vano, deve essere attribuito un volume pari a 100 mc.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art.5 del citato D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Art. 17 - Piani Particolareggiati.

I piani Particolareggiati devono essere compilati ed approvati secondo la vigente normativa per le seguenti zone:

- a) per tutta la zona corrispondente alla zona A e sue sottozone, salvo che vengano redatti piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n.457;
- b) per le zone residenziali di completamento quando non siano provviste di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando sia prescritto dagli elaborati di P.U.C.G.;
- c) per le nuove zone residenziali, che si realizzano unitariamente per comparti attuativi;
- d) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio;
- e) per tutte le zone produttive;
- f) per le realizzazioni di attrezzature collettive e di verde pubblico.

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

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

Art. 18 - Piani di zona indirizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata; - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;- Applicazione della procedura di cui all'art.51 della legge 22.10.1971 n.865.

Il PEEP viene redatto ai sensi della legge 167 del 18.04.62 della legge 865/71 e della legge n. 10 del 1977. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10/77.

Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione. Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni delle leggi 513/77 e 457/78.

Come di seguito specificato alla norma relativa, in sede di convenzione per interventi urbanistici attuativi a carattere residenziale, il Comune può altresì acquisire una quota della Sf, fino ad un massimo del 20% della Sf complessiva, da destinare a edilizia residenziale pubblica.

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

I piani di zona, i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ex art. 27 L. 865/71 e la procedura di cui all'art.51 Legge 22.10.1971 n.865 possono essere attuati in sostituzione dei Piani Particolareggiati, quando previsto dalle presenti norme tecniche e nei casi e nei modi previsti dalla legge.

Art. 19 - Piani di lottizzazione.

I piani di lottizzazione di iniziativa privata devono essere compilati, approvati e convenzionati con il Comune nei modi e nelle forme prescritte dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio, in alternativa ai Piani Particolareggiati.

Gli oneri ed i vantaggi derivanti da tali convenzioni saranno distribuiti fra i convenuti in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione di

zona prevista dal P.U.C.G. piano di attuazione del comprensorio.

La convenzione fra i privati riuniti in consorzio ed il Comune, da trascriversi a cura e spese dei proprietari, dovrà prevedere: la cessione gratuita al Comune, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'obbligo della esecuzione delle relative opere, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti stabiliti dalle norme vigenti e la corresponsione di quota parte del costo di realizzazione di tali ultime opere.

Detta cessione delle aree già urbanizzate e collaudate, dovrà essere perfezionata prima del rilascio delle Concessioni Edilizie.

I piani di lottizzazione debbono essere sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree interessate o almeno dai proprietari dei tre quarti 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 della legge 17 agosto. 1942 n° 1150 e successive modificazioni.

Nel caso in cui gli interessati non addivengano alla formazione del piano di lottizzazione, quando lo reputi necessario, il sindaco invita i proprietari delle aree interessate a presentare, entro il termine di gg.90, un progetto di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione si esplicita attraverso un progetto piano volumetrico comprende tutti gli elementi di inquadramento urbanistico e quelli necessari alla definizione puntuale degli interventi ed in particolare la precisa determinazione catastale della proprietà.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano Generale Comunale nonché gli edifici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione. Il piano di lottizzazione deve contenere:

1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole del P.U.C.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);

2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;

3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione piano volumetrica degli edifici

4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

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

1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei caposaldo di riferimento;

2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.U.C.G.;

3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

4) la sagoma dell'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta e di quelle di copertura;

5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

6) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;

7) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;

8) 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 dal presente Piano;

- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

Il piano di lottizzazione propone uno schema di convenzione nel quale si stabiliscono la sistemazione urbanistica, la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.

Tale schema specificherà, nel caso di indisponibilità di aree sufficienti o idonee per le opere di urbanizzazione secondaria interne al perimetro di piano, l'eventualità di cessione di aree esterne a tale perimetro ma contermini alla stessa; specificherà altresì l'assunzione degli oneri relativi.

I progetti di lottizzazione dovranno essere corredati da apposita indagine geologica redatta in conformità alle disposizioni della legge 2 febbraio 1974 n.64.

In sede di convenzione il Comune può altresì acquisire una quota della Sf, fino ad un massimo del 20% della Sf complessiva, da destinare a edilizia residenziale pubblica. Detta acquisizione può avvenire in ragione di un indennizzo, da corrispondere al consorzio dei proprietari, pari al valore stabilito dalla normativa sugli espropri; l'indennizzo dovuto può essere scomputato totalmente o parzialmente dagli oneri concessori.

Art. 20 - Programma integrato comunale

Procedura che ha quale fine quella di fornire l'integrazione fra soggetti pubblici e privati negli interventi di riqualificazione ambientale di specifici ambiti.

Consiste in un progetto complesso, di interesse pubblico, con forte valenza urbanistica/edilizia che si caratterizza per la presenza di più funzioni, per l'integrazione di diverse tipologie e per l'assicurare le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie alla riorganizzazione del tessuto urbano e la completezza delle opere di urbanizzazione.

La procedura prevede la redazione di un Programma Preliminare, la presentazione di proposte di intervento da parte di soggetti privati, la valutazione delle proposte, la redazione di un Programma Definitivo da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Il Programma Integrato potrà riguardare le parti del tessuto così come definito dall'art.2 comma 3 della Legge Regione Lazio n.22/1997 e specificatamente alla legge R. Lazio n.21/2009

In sede di convenzione il Comune può altresì acquisire una quota della Sf, fino ad un massimo del 20% della Sf complessiva, da destinare a edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione potrà avvenire così come descritto all'articolo. 20.

Art. 21 - Integrazione degli strumenti attuativi.

Indipendentemente dalle previsioni del P.U.C.G. il Sindaco, ai sensi dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni, può subordinare il rilascio del permesso di costruire alla predisposizione di piano attuativo ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani.

Il presente procedimento si realizza attraverso l'individuazione di un comparto attuativo soggetto ad intervento unitario.

Art. 22 - Varianti in sede di attuazione dei comparti.

I comparti di attuazione possono realizzarsi in variante e senza essere sottoposti ad approvazione regionale, nel rispetto delle prescrizioni di piano, in base all'art.1 della L.R. 2 luglio 1987 n.36, così come modificato dalla legge 21/09 e alla L.R. del 28 luglio /1978 n.35.

Non costituiscono varianti sostanziali in questo senso qualora riguardino:

- a) la viabilità primaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo, a condizione che le modifiche non compromettano l'attuazione delle previsioni del P.U.C.G. per la parte esterna del comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità quali risultano fissate da dette previsioni;
- b) la viabilità secondaria;
- c) l'adeguamento dello strumento urbanistico generale ai limiti e rapporti fissati dal D.M. del 2

aprile del 1968 n.1444, e da leggi regionali;

- d) una diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;
- e) le previsioni di spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale, quando l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse nell'ambito del comprensorio oggetto dello strumento attuativo è stata riconosciuta in sede di strumento urbanistico generale;
- f) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico generale, purché contenute entro il 20%;

Rimangono ferme le altre necessarie autorizzazioni e pareri, in particolare in riferimento alle aree vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497.

Art. 23 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) Dt = Densità territoriale (ab./Ha)

Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati e da insediare) e la superficie territoriale St.

2) St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di utilizzazione territoriale Ut, si intende l'area che corrisponde ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comparto attuativo da sottoporre a pianificazione attuativa e comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.U.C.G. e delle strade pubbliche esistenti e/o previste dal P.U.C.G. internamente all'area.

3) Sf = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano l'indice di utilizzazione fondiaria Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 le strade e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento Lm.

E' escluso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti.

4) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

In relazione a quanto disposto dalla legge 29.09.1964 n. 847 art. 4 e dalla legge 22.10.1971 n. 865 art. 44, sono considerate opere di urbanizzazione primarie le seguenti opere:

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

che comprende le aree da destinare a:

- a) strade classificate D, all'art. 3 del D.M. 1 aprile 1968;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario (o di vicinato).

5) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

sono opere di urbanizzazione secondaria le sotto elencate attrezzature:
gli asili nido e le scuole materne;
le scuole dell'obbligo;
i mercati di quartiere;
le delegazioni comunali;
le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
gli impianti sportivi di quartiere;
i centri sociali e le attrezzature culturali sanitarie;
le aree verdi di quartiere.

6) Lt min = Lotto minimo di intervento (mq)

Superficie minima richiesta dalle norme delle diverse zone o sottozone per gli interventi preventivi (Superficie minima urbanistica) e/o diretti (Lotto minimo).

Sc = Superficie coperta (mq)

Viene determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle superfici edificate fuori terra come delimitate dalle murature perimetrali, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, sporti di gronda, da pensiline e simili non superiori a ml. 1,5.

7) SUA = Superficie utile abitabile (mq)

E' costituita dal pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

8) SUL = Superficie utile lorda (mq)

E' la superficie costruita fuori terra, seminterrata ed interrata misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di ml. 2,50 purché stabilmente aperti su almeno due lati;
- gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, di altezza non superiore a ml. 2,40;
- le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, purché di altezza non superiore ai ml. 2,40;
- i vani relativi ai volumi tecnici posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento e climatizzazione;
- i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza interna massima non superiore a ml. 2,20.

9) Superficie utile virtuale (Suv)

Esprime la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di mt.3,20.

10) Superficie per parcheggi privati (Spp):

E' la dotazione di superficie di parcheggio privato da prevedere a servizio delle nuove costruzioni ed interventi internamente alla superficie fondiaria e nella misura di mq.10 per ogni mq.30 di SUL di costruzione come da art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive integrazioni e comunque non potrà comprendere le superfici a parcheggio di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444; La superficie di parcheggio Spp è comprensiva degli spazi di circolazione e manovra relativi e può essere coperta o scoperta.

12) Volume costruito (Vc)

Esprime la consistenza edilizia di un fabbricato esistente calcolata come prodotto della SUL di

ogni piano per l'altezza relativa.

13) Volume fuori terra (Vft)

Esprime la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra al netto dei volumi tecnici al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura e degli spazi porticati non interamente chiusi (logge, balconi, altane, porticati)

14) Q = Rapporto massimo di copertura (%)

E' definito in misura percentuale della superficie fondiaria (superficie coperta/superficie fondiaria) e comprende tutte le superfici edificate fuori terra.

15) UET = Indice territoriale di utilizzazione edilizia (mq/mq)

Rappresenta la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale. Il rapporto è espresso in mq/mq.

16) UEF = Indice fondiario di utilizzazione edilizia (mq/mq)

Rappresenta la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria. Il rapporto è espresso in mq/mq.

17) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/Ha)

Esprime la superficie coperta massima, in mq costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St.

18) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie coperta massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

19) Capacità insediativa residenziale

Esprime il numero di abitanti insediabili in un'area. Si ottiene dividendo la superficie utile lorda complessiva per la SUL attribuita a ciascun abitante.

20) Df = Distanza fabbricati (ml)

è la minima distanza ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici, con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda purché non eccedenti ml 1. In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime prescritte dall'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

21) Dc = Distanza confini (ml)

è la minima distanza ammessa tra il perimetro esterno della superficie coperta degli edifici, delle parti interrato con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda purché non eccedenti ml 1, ed i confini del lotto. Tale distanza dovrà essere misurata ortogonalmente alla linea di confine.

22) Ds = Distanza dal ciglio stradale (ml)

è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale (come da definizione di cui all'art. 3 del D.L. 30 Aprile 92 N° 285) e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a ml 4,50.

23) H = Altezza massima delle fronti degli edifici (ml)

per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato) interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea di gronda; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza H va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso anche se non abitabile.

Nel caso di coperture a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato) e la linea superiore definita dall'intradosso del solaio del terrazzo di copertura o limite superiore del parapetto.

Se la costruzione è "terrazzata" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml 5,00.

24) N_p = Numero dei piani

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.

25) L_m = Lunghezza massima delle fronti (ml)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

26) I_p = Indice di piantumazione (n/Ha ovvero n/mq)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto, con l'eventuale specificazione di essenze prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, oppure il numero minimo di piante di alto fusto prescritto in ogni singolo intervento edilizio per mq. di SUL, con l'eventuale specificazione di essenze da impiantare.

27) P = Indice di permeabilità (%)

Esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria

28) Comparto attuativo

Si definisce comparto attuativo una porzione di territorio comunale soggetto a pianificazione attuativa unitaria.

1. Sono comparti attuativi quelli individuati dagli elaborati di P.U.C.G. con specifiche perimetrazioni.
2. Sono altresì da considerarsi comparti attuativi le porzioni di territorio interessate, con continuità, da una stessa sottozona quando sia prescritta per questa una pianificazione attuativa; pur se di superficie inferiore alla Smca appresso definita.
3. Se per una sottozona è prescritta una superficie minima di comparto attuativo (Smca) l'amministrazione comunale, anche su proposta di privati o enti, ha facoltà di individuare all'interno di detta sottozona dei comparti attuativi di superficie non inferiore alla Smca, purché questa individuazione non determini aree residue inferiori alla stessa Smca e che sia costituita da una porzione di territorio continuativa.

E' possibile, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in vista dello sviluppo più organico di una certa area, individuare un comparto attuativo, comprendente più sottozone, anche di diversa natura, purché la sua superficie non sia inferiore a quella della Smca più grande di quelle prescritte per le diverse sottozone.

Art. 24 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme. Gli indici di utilizzazione fondiaria, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalle norme di zona del P.U.C.G. Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa, la superficie utile lorda realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, all'intera superficie territoriale definita nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano urbanistico attuativo. Tutti i parametri urbanistici saranno operanti dalla data di

approvazione delle presenti NTA, nelle more valgono le norme di salvaguardia.

Art. 25 - Norme Generali per il computo e l'utilizzo delle superfici utili lorde

L'edificazione nel territorio comunale, oltre le disposizioni in materia urbanistica dettate dalle leggi vigenti e salvo specifiche prescrizioni o le ulteriori limitazioni indicate per ogni singola zona nei successivi articoli, deve rispettare le norme seguenti.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo mediante piani attuativi, dovrà essere indicato, per ogni zona di caratteristiche omogenee comprendente più lotti, l'indice di utilizzazione fondiaria sui lotti stessi in modo che la superficie risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla superficie risultante dalla applicazione dell'indice territoriale alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano attuativo.

Nel caso di intervento diretto la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto o dell'area.

Le superfici edificabili debbono essere computate a meno di quelle esistenti.

Non si computano nella SUL i piani posti entroterra o seminterrati non oltre mt. 0.80 fuori terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, purché destinati a locali accessori e di servizio al volume principale.

Sono inclusi nel computo della SUL i piani parzialmente o totalmente interrati quando destinati ad attività produttive, commerciali, ricettive o direzionali. Tali piani non possono comunque essere adibiti ad abitazione.

Non si considerano nel computo quanto previsto entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed aventi altezza utile al colmo non superiore a mt. 2,20, ovvero le parti di sottotetto non praticabili.

I sottotetti o le parti di sottotetto destinati a residenza, ad attività produttiva, commerciale ricettiva o direzionale o aventi caratteristiche non comprese nel punto precedente, si computano ai fini della SUL.

E' escluso dal conteggio della SUL l'ingombro dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore, quando siano osservate le prescrizioni di cui alla L.R. 8/11/2004 n.15 recante disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici degli edifici.

In caso di edifici privi di regolare autorizzazione edilizia o di condono definito, sono esclusi dal calcolo della SUL da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tetti e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario.

Le tettoie, i portici e i capannoni aperti, la cui superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse non si computano ai fini della SUL.

La superficie dei portici non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

I portici con una superficie di pavimento superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo della SUL solo per la parte eccedente la misura suddetta..

Le distanze minime dalla rete stradale, dai confini del lotto e tra i fabbricati sono regolamentate dalle norme specifiche per le singole zone, ovvero quando non espressamente prescritto sono disciplinate dal D.M. 02/04/1968 n. 1444.

I distacchi dalle strade previste dalle presenti norme debbono essere osservate anche per la viabilità di progetto prevista nella cartografia.

Art. 26 - Utilizzazione degli Indici sul Medesimo Lotto e Composizione del Lotto Minimo

L'utilizzazione degli indici UET e UEF, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di intervento minimo fissata dalle presenti norme, può essere costituita da più proprietà, nel

qual caso il rilascio della singola concessione edilizia sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

Art. 27 - Interventi edilizi su edifici esistenti

MO - Manutenzione Ordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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;

MS - Manutenzione Straordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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;

RC - Restauro Conservativo

Sono definiti interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli 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;

RI - Risanamento Igienico e Edilizio

Sono definiti interventi di risanamento igienico le trasformazioni edilizie occorrenti per adeguare gli edifici alle prescrizioni ed alle innovazioni sanitarie in materia di igiene;

RE - Ristrutturazione Edilizia

Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

RU - Ristrutturazione Urbanistica

Sono definiti 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;

AMP - Ampliamento di edifici

Sono definiti interventi di ampliamento quelli che interessano l'esterno della sagoma esistente, connessi o no a interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, così come stabilito nelle specifiche norme previste per i progetti di Elementi speciali di continuità urbana.

Art. 28 - Interventi di Nuova Costruzione - NC

Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite all'articolo precedente. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente.
- b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune,
- c) La realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo in edificato,

- d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- e) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati quali abitazioni, ambienti di lavoro, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,
- f) 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,
- g) 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 in edificato.

Art. 29 - Interventi di Demolizione - D

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

Art. 30 - Modifica di 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 permesso o di denuncia di inizio di attività e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti. La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e delle unità immobiliari, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni delle presenti norme. Qualunque cambiamento della destinazione è subordinato ad assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 31 - Interventi al Verde e ai Parchi

Si definiscono interventi al verde e ai parchi quelli volti a mettere a dimora o rimuovere in tutto o in parte essenze preesistenti. Rientrano in questa categoria di interventi anche la realizzazione di sistemazioni del terreno al fine di realizzare percorsi pedonali, aree di sosta, la posa in opera di recinzioni, muretti di sostegno.

Art. 32 - Interventi di Scavi e Rinterri

Si definiscono interventi di scavi e rinterri quelli volti a modificare in tutto o in parte la sagoma del terreno esistente, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante

Art. 33 - Manufatti provvisori

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

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

Art. 34 - Opere minori

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

- Distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- Cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
- Impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al

pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

Art. 35 - Trascrizione in mappa

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

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

TITOLO II

NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO E DEL SUO PAESAGGIO

CAPITOLO I – VINCOLI

Art. 36 - Aree di rispetto e azioni di tutela proposte dal Piano Paesistico

Per aree di rispetto si considerano quelle nelle quali, indipendentemente dalla loro destinazione, l'utilizzo è condizionato al rispetto di particolari misure per la tutela di elementi o situazioni particolari. Per tali aree si applicheranno le specifiche azioni e tutele.

In alcune zone, indicate nel presente P.U.C.G. come edificate o edificabili, il Piano Territoriale Paesistico, adottato dalla Regione Lazio, indica i seguenti tipi di tutela:

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche;
- Fascia di rispetto del paesaggio, dei Centri e dei Nuclei storici;
- Territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a Vincoli di rimboschimento;
- Aree sottoposte a Vincolo Paesistico Legge n.1497/39
- Ambito di particolare fragilità idrogeologica;
- Ambito di rilevante interesse Paesistico.

Sulle porzioni di territorio boscate o di cui risulti incerta la perimetrazione del vincolo si applica la normativa prevista dall'art.10 della Legge Regionale n.24 e 25 del 6 luglio 1998 e quanto previsto dall'art.26 della citata legge.

Art. 37 - Terre di uso civico e terre private gravate da usi civici

Nel territorio del Comune sono presenti terreni gravati da Uso Civico così come riportato nella Tav. 11

Art. 38 - Vincolo idrogeologico e zone di fragilità idrogeologica

Nelle zone in cui è presente il Vincolo Idrogeologico e nelle zone di fragilità idrogeologica, così come riportato sui grafici, sono vietate tutte le attività che possono portare all'inquinamento delle falde idriche. In queste zone opere e manufatti previsti dal P.U.C.G., saranno pertanto soggetti a tutte le autorizzazione preventive di legge in materia di prevenzione sanitaria.

Art. 39 - Tutela delle risorse idriche

In attuazione del D.P.R. n.236 del 24 maggio 1988 art. 4,5,6, e 7 per le "acque destinate al consumo umano", sono stabilite le seguenti norme di tutela:

Zone di tutela assoluta:

la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa e costruzioni di servizio. Deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 mt, ove non esistano già preesistenti situazioni di fatto diverse.

In tal caso dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale una adeguata soluzione di salvaguardia delle qualità igienico-sanitarie delle acque, che sarà valutata caso per caso dalla competente.

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

Zone di rispetto:

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

In questa zona sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a. Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b. Accumulo di concimi organici;
- c. Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d. Aree cimiteriali;
- e. Spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f. Aperture di cave e pozzi;
- g. Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h. Stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i. Centri di raccolta demolizione e rottamazione autoveicoli;
- j. Impianti di trattamento rifiuti;
- k. Pascolo e stazzo di bestiame.

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

Le Norme sopra riportate restano in vigore fintanto che tali pozzi ed opere di captazione avranno le caratteristiche di "acque destinate al consumo umano".

Il loro declassamento sarà determinato dalla loro esclusione dal sistema degli acquedotti pubblici.

Art. 40 - Protezione dei corsi delle acque pubbliche

In tutto il territorio del Comune deve essere accuratamente garantita tutela dei corsi d'acqua attivi aventi natura giuridica di acqua pubblica nonché delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.) da ogni effetto nocivo meccanico e chimico - batteriologico.

Le acque pubbliche devono essere protette da scarichi inquinanti, compresi quelli dipendenti dall'uso di fertilizzanti e pesticidi.

I controlli sono affidati all'Autorità Sanitaria e all'Amministrazione Comunale i quali hanno l'obbligo di segnalare all'Autorità Tutoria e Giudiziaria le situazioni di compromissione e di pericolo.

Per tali corsi d'acqua pubblici si applica la normativa prevista dall'art. 7 della Legge Regionale n.24 e 25 del 6 luglio 1998.

Art. 41 - Interventi da sottoporre a Valutazione dell'inserimento nell'ambiente

Nelle aree ricadenti all'interno del presente P.U.C.G., salvo norme diverse relative a particolari zone o inibizioni totali derivanti dai caratteri peculiari delle singole situazioni e salvo che i procedimenti di valutazione siano previsti o disciplinati da norme più restrittive di Leggi Regionali o Nazionali, dovranno essere sottoposte a procedura di valutazione di inserimento nell'ambiente, oltre a quanto già prescritto dalle presenti norme, le seguenti opere:

- Apertura di nuove cave ancorché previste dal relativo Piano Regionale secondo le modalità previste dall'art. 17 della Legge Regionale n.24 e 25 del 6 luglio 1998;
- Strade carrabili esterne ai centri urbani con carreggiata superiore a mt.10,50;
- Sterramenti per invasi da irrigazione ed altre opere idrauliche per la sistemazione dei terreni e dei corsi d'acqua;
- Impianti industriali inquinanti;
- Attrezzatura di nuove aree industriali e artigianali;
- Impianti industriali ubicati fuori delle aree già attrezzate e previste negli Strumenti Urbanistici che abbiano un numero di addetti superiore a 50 ovvero impegnino una superficie superiore ad un ettaro;

- Impianti zootecnici di grandi dimensioni (superiori a n.100 bovini, n.500 ovini, n.1.000 volatili, n.50 suini riproduttori)
- Elettrodotti di elevata potenza e grandi impianti e attrezzature per telecomunicazioni e diffusioni radiotelevisive che richiedono la costruzione di grandi strutture di supporto (piloni e tralicci);
- Gasdotti e acquedotti che non riguardino la distribuzione locale;
- Impianti di depurazione;
- Depositi nocivi;
- Discariche pubbliche.

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

Art. 42 - Criteri per il controllo dell'inserimento nell'ambiente

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni a rischio degrado, inquinamento e compromissioni non reversibili e controllabili dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio la documentazione necessaria per l'ottenimento del Permesso di costruire per gli interventi di cui all'art.41, deve comprendere, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni:

- Carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda;
- Previsioni dell'intervento richiesto comparate con le previsioni del presente Piano;
- Individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;
- Carte naturalistiche di settore;
- Schemi di protezione ecologica;
- Criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase;
- Livelli di attrezzature interferenti con azione di intervento;
- Individuazione dei livelli di viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;
- Evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
- Individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.

Art. 43 – Salvaguardia delle Visuali panoramiche

Per le costruzioni esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione, e ristrutturazione interna oltre tutti quegli interventi che vengono riconosciuti come migliorativi dell'aspetto del fabbricato secondo criteri di compatibilità con l'ambiente circostante e previa idonea presentazione di una documentazione sullo stato di fatto e sul progetto con esclusione assoluta di possibilità di sopraelevazioni o aumenti di SUL.

Art. 44 - Edifici vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.1497/39

Per i seguenti edifici, ricadenti o no nell'ambito del centro storico :

1. Castello Farnese
2. Chiesa di San Pietro Apostolo
3. Palazzo Comunale e scala dell'orologio detta Conocchia
4. Chiesetta di Santa Lucia
5. Chiesa di Santa Maria
6. Chiesa di San Filippi
7. Chiesa di S.Anna

8. Chiesa di Sant'Eutizio
9. Chiesa di San Donato
10. Fontana in Piazza del Comune
11. Antica Posta in Piazza Roma
- 12.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione a compiere operazioni di restauro conservativo è necessario il preventivo parere della competente Soprintendenza.

Art. 45 - Riqualificazione del tessuto ambientale

Gli interventi di restauro dell'ambiente extraurbano devono intendersi di interesse pubblico (per motivi ambientali) e privato e come tali coinvolgono l'Amministrazione Pubblica ed i singoli operatori, anche secondo il disposto dell'art.11 del Decreto Legge n.398/93 e dell'art.16 della Legge n.179/92.

Art. 46 - Area di rispetto archeologico

Tale rispetto archeologico si applica su zone diversamente destinate dal presente P.U.C.G.

Per tali aree si applica la normativa prevista dall'art.13 della Legge Regionale n.24 e 25 del 6 luglio 1998.

Art. 47 - Area di rispetto cimiteriale

In questa zona non è consentito edificare manufatti e cubature sia residenziali che non residenziali. Sono consentite solo piccole costruzioni per la vendita dei fiori. l'autorizzazione per queste costruzioni sarà rilasciata a titolo precario.

Per tali spazi valgono le disposizioni di cui all'art.338 T.U. e le leggi sanitarie 27/7/34 n.1265 e s.m.i.: legge 17/10/1957 n.998 e legge 4/12/1965 n.1428.

E' altresì vietato aprire pozzi ed il passaggio di acquedotti. Il passaggio di fognature, ove non sia possibile altro percorso, potrà essere ammesso solo dopo specifica autorizzazione delle soluzioni tecniche da parte della A. U. S.L. competente.

Art. 48 - Area di rispetto ferroviario

In questa zona lungo il tratto della ferrovia dismessa Orte-Civitavecchia, vige il vincolo di distacco di 30 ml.

In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della ferrovia

Le zone sottoposte a vincolo mantengono la destinazione urbanistica prevista dal Piano, pertanto partecipano alla formazione della cubatura dell'intero lotto. Tuttavia gli eventuali edifici dovranno rispettare i distacchi dai confini e da altri edifici secondo gli standard espressi dal D.M. 1444/68, restando fissa e confermata la indisponibilità dell'ubicazione delle cubature nelle aree sottoposte a tutela di rispetto stradale, ferroviario, ecc.

Art. 49 - Area di rispetto stradale

In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio ad eccezione di manufatti al servizio della strada.

Le distanze minime delle aree di rispetto dal ciglio della strada sono espresse dal D.M. 1444/68. e dal Codice della Strada .

Le zone sottoposte a vincolo mantengono la destinazione urbanistica prevista dal P.U.C.G., pertanto partecipano alla formazione della cubatura dell'intero lotto. Tuttavia gli eventuali edifici dovranno rispettare i distacchi dai confini e da altri edifici secondo gli standard espressi dal D.M. 1444/68, restando fissa e confermata la indisponibilità dell'ubicazione delle cubature nelle aree sottoposte a tutela di rispetto stradale, ferroviario, ecc.

Fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dai confini stradali da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni non possono essere inferiori :

- a) 30 metri per le strade di tipo A;
- b) 20 metri per le strade di tipo B;
- c) 10 metri per le strade di tipo C;

Fuori dal centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per recinzioni non possono essere inferiori a :

- 5 metri per A e B
- 3 metri per C e F

Art. 50 - Vincoli all'utilizzo di lotti asserviti per l'edificazione in aree agricole

I lotti che risultano essere stati utilizzati alla determinazione dell'accorpamento necessario a permettere l'edificazione in Zona E (rurale) e trascritti negli atti d'obbligo allegati all'ottenimento del titolo edilizio, sono da intendersi indisponibili ad ogni forma di utilizzo all'infuori di quello agricolo, ad eccezione che nelle zone interessate dalla nuova pianificazione del presente P.U.G.C., dove decade l'obbligazione scaturente dagli atti d'obbligo, illo tempore stipulato, determinandosene il venir meno a causa del superiore interesse pubblico.

CAPITOLO II – PRESCRIZIONI

Art. 51 - Piantumazioni sulle zone edificabili

Gli interventi di natura edificatoria che verranno effettuati all'interno dei Piani Particolareggiati dovranno comportare la messa a dimora di un albero di alto fusto ogni 50 mq di costruzioni fuori terra, dipendenti sia da nuove edificazioni sia da opere di manutenzione straordinaria, trasformazione o ampliamento.

Art. 52 - Piantumazioni e rimboschimenti di aree pubbliche

Il comune redige un programma di piantumazioni lungo le strade e piazze pubbliche e la ricostituzione del patrimonio vegetale sulle aree pubbliche per assicurare quanto alle disposizioni del P.U.C.G.

Art. 53 - Filari di alberi lungo le strade pubbliche e private

Nelle tavole del P.U.C.G. sono riportate le indicazioni per il ripristino, la integrazione o la nuova messa a dimora di filari di alberi.

Tali alberi (posti ad una distanza di circa mt.8,00) sono previsti su viabilità pubblica e privata. L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre apposito programma di piantumazione per la viabilità pubblica.

I privati, i cui lotti di terreno abbiano fronte strada sulla viabilità privata assoggettata a piantumazione, dovranno provvedere a mettere a dimora tali piante sul limite del lotto di loro proprietà.

Art. 54 - Salvaguardia delle visuali

Nelle varie zone in cui è suddiviso il P.U.C.G. gli interventi ammessi dovranno, in generale, rispettare le seguenti prescrizioni ove non più dettagliatamente riportate nei Piani Particolareggiati:
schermatura da osservatore puntuale: l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, dovrà accertare, mediante fotografie prodotte dall'interessato, che siano state

poste a dimora piante di schermatura secondo le essenze caratteristiche dei luoghi.

Schermatura rispetto a punti di osservazione mobili: l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, dovrà accertare, mediante fotografie prodotte dall'interessato, che i manufatti di nuova realizzazione o soggetti alle procedure di cui alla Legge n.47/85, risultino schermati rispetto ai percorsi stradali o pedonali indicati nelle tavole del P.U.C.G.

Art. 55 - Aree ad alto valore ambientale

In queste aree esistenti e/o da valorizzare a partire dagli elementi di eccellenza esistenti vanno messe in atto l'insieme degli interventi e delle misure volte al mantenimento delle componenti paesistiche così da preservare le aree verdi di particolare pregio.

Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, la loro integrazione con le componenti naturalistiche, la rimozione dei manufatti che alterano i caratteri tipici dei luoghi.

Art. 56 – Tratto Variante Cimina della Via Francigna

Lungo il percorso si dovrà prevedere alla creazione di attrezzature finalizzate alla fruizione dei luoghi (servizi, sosta/ parcheggio, informazioni ecc.)

Art. 57 - Sentieri, percorsi naturalistici e ciclabili

Il presente P.U.C.G. prevede ed indica sentieri di visita delle zone di interesse naturale, riassumibili nelle seguenti categorie:

Sentieri -natura di interesse naturale e panoramico;

Sentieri -storici di interesse paleontologico, storico-artistico ed archeologico;

Il complesso dei sentieri, che possono essere utilizzati quali pedonali, ciclabili, equestri, ecc. a vario titolo previsti nel presente P.U.C.G. può essere modificato ed integrato

dall'Amministrazione Comunale. Tali modificazioni ed integrazioni non costituiscono variante al presente Strumento Urbanistico, e non costituiscono in ogni caso servitù coattive sui privati o per i terzi.

Art. 58 - Aree di sosta e picnic

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di istituire aree di limitata estensione su radure esistenti, di sosta pedonale per i visitatori ed anche attrezzature per picnic.

Tali aree di sosta sono vietate nelle aree di interesse archeologico e storico-artistico. L'istituzione di aree di sosta e picnic non costituiscono variante al presente strumento urbanistico.

Art. 59 - Centri di documentazione, servizi per la cultura, la promozione e l'informazione.

Al fine di fornire un ampio ventaglio di possibilità di informazione ai visitatori, possono essere realizzati Centri di Documentazione ed informazione, sia di carattere generale che specifico che rispondano ai seguenti requisiti:

Prevedere il riutilizzo di edifici già esistenti per i quali ne viene qui ammessa la variazione di destinazione d'uso, la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e l'adeguamento strutturale e tecnologico.

La demolizione e ricostruzione, se trattasi di manufatti privi di caratteristiche storico-artistiche, con divieto in questo caso di aumenti di cubatura e con il mantenimento di quella esistente e altezza massima di mt. 4,50 e dovranno comunque essere schermati con essenze vegetali.

In carenza o non disponibilità di edifici già esistenti dovranno essere rispettate le norme seguenti:

essere ubicati in stretta corrispondenza delle aree di parcheggio,

non potranno superare la superficie coperta di mq.200 ed un'altezza massima di mt. 4,50 con

copertura a tegole e dovranno comunque essere schermati con essenze vegetali.

Art. 60 - Aree per il parcheggio nelle zone per il tempo libero e per la sosta dei camper

In relazione ai punti di partenza dei sentieri pedonali di visita, alle principali preesistenze archeologiche o storico-artistiche, ai Centri di Documentazione, ai musei, ai centri di ristoro, ai luoghi di osservazione panoramica, potranno essere realizzate aree di parcheggio con le seguenti caratteristiche:

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

Art. 61 - Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

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

Il tracciato di P.U.C.G. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto e/o di distacco ad essa relative senza che ciò configuri variante al presente P.U.C.G..

Le strade e le relative fasce di rispetto sono classificate in conformità alle prescrizioni del 30 aprile 1992 N° 285, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 N° 495.

Nei Piani attuativi delle singole sottozone dovrà essere specificatamente distinta la viabilità pubblica da quella privata e classificata in base alle funzioni svolte:

Le strade

1. Strade primarie: con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 50 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.U.C.G.;
2. Strade secondarie: di collegamento tra zone diverse di P.U.C.G. , di interesse comunale di ampiezza minima di ml. 10.50, sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne, che dovranno distare fra loro almeno di 250 metri;
3. Strade di collegamento all'interno della singola zona omogenea e/o con zone limitrofe di ampiezza minima di ml. 10.50, sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne.
4. Strade di penetrazione o assi viari di lottizzazione; di ampiezza minima di ml. 8 esclusi marciapiedi;
5. Strade di distribuzione interna a servizio dei singoli lotti di ampiezza minima esclusi marciapiedi di ml. 8;
6. strade pedonali: con funzione di distribuzione capillare dei pedoni.

I nodi stradali

Sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

I parcheggi

I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria, sono riportati nelle tavole di P.U.C.G. in sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Le aree di rispetto

Sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, o alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione. In tale area è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentito, previa autorizzazione provinciale e apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che potranno essere collocate alle condizioni di cui alla specifica Legge Regionale n.8 del 2 aprile 2001.

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di nuove piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive, pertanto nel rilascio del Permesso di Costruire su lotti interessati dalle suddette previsioni di Piano, il richiedente dovrà sottrarre le sedi stradali dall'area del lotto edificabile. Pertanto gli eventuali distacchi ed inclinate ove non altrimenti prescritto in altri articoli delle presenti norme, prenderanno origine dal limite del lotto così rideterminato.

Ove non regolato in misura maggiore la larghezza delle sedi stradali, anche esistenti, dovrà essere non inferiore a mt.8,00. le eventuali recinzioni previste dovranno quindi rispettare il limite di mt.4,00 dalla linea di mezzerie della strada stessa e da tale limite dovrà essere computata l'area a parcheggi per visitatori e la distanza di rispetto dell'edificio dal limite della carreggiata.

I muri di recinzione dei lotti posti a valle delle strade dovranno permettere il normale deflusso delle acque meteoriche afferenti le strade all'interno del lotto recintato, mentre i lotti posti a monte delle strade dovranno prevedere un sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche in modo che le acque stesse non si riversino sulle sedi stradali.

Negli elaborati grafici sono graficizzate le strade comunali in disuso e/o degradate esistenti da recuperare attraverso interventi di ingegneria naturalistica, di consolidamento, rimozione delle recinzioni abusive e pulizia del verde.

Art. 62 - Accessibilità degli spazi urbani e delle strutture edilizie

La progettazione di immobili di uso pubblico, di cui alla legge 118/1, L.41/86. L n.13/98 . D.M.LL.PP. 14/6/1989 N.236 E D.PR. 24/7/1966 N.503,L.104/92 Deliberazione GR Lazio 424/01, deve assicurare le migliori condizioni di accessibilità, evitando barriere architettoniche e quanto specificatamente prescritto nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 63 - Elementi di percorribilità turistico - ecologica

Il tracciato delle strade consortili viene assunto come rete di percorribilità turistico ecologica senza costituire in ogni caso servitù coattive su privati o per terzi.

Art. 64 – Corridoi Archeologici e Quinte verdi

L'amministrazione comunale dovrà predisporre, tra la zona artigianale esistente in Località Capannelle e la nuova area di ampliamento prevista dal PUCG, la realizzazione di un percorso escursionistico di collegamento tra la zona archeologica dell'antica Città di Falerii e l'area archeologica e boscata di "Servelli".con la messa a dimora di filari d'alberi per la schermatura dell'insediamento artigianale.

TITOLO III : ZONIZZAZIONE

CAPITOLO I – ZONIZZAZIONE

Art. 65 - Suddivisione del territorio comunale in macrozone

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

Zona A:	Centro Storico; articolata nelle sottozone	A1 A2
Zona B:	Zone Urbanizzate, aree a Completamento e già sature	
Zona C:	Sottozona Residenziale in fase di attuazione	C1
	Sottozona Residenziale a Completamento e Lotti Residui	C2
	Sottozona Residenziale a Completamento e Nuove Aree	C3
	Sottozona Residenziale a Completamento e Nuove Aree	C4
Zona D:	Artigianale, Industriale, Commerciale articolata nelle sottozone:	
	Lavorazione Prodotti Agricoli	D1
	Artigianale, piccola e media industria	D2
Zona E:	Agricola articolata nelle sottozone	
Zona F:	Attrezzature e servizi pubblici e privati	F1
	Verde Pubblico	F2
	Impianti Sportivi e ricreativi	F3
	Verde Privato	F4

Alle suddette zone urbanistiche possono sovrapporsi vincoli di rispetto dei seguenti tipi:
vincolo Archeologico;
vincolo Cimiteriale;
vincolo di rispetto stradale;
vincolo di elettrodotto;
vincolo Ferroviario;
vincolo Impianti di Depurazione;
vincolo Idrogeologico;

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

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

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

All'interno di tutte le zone urbanistiche sono inoltre da rispettare le specifiche prescrizioni previste dallo studio Geologico e Agro pedologico

Art. 66 - Zona A Centro Storico

1. La zona interessa l'antico nucleo urbano e gli edifici e i tessuti dell'espansione storica, nonché le aree archeologiche che concorrono a formare il patrimonio storico e ambientale da tutelare e recuperare.

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

- a) tutela integrità fisico-culturale;
- b) miglioramento dell'accessibilità con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
- c) recupero delle attività commerciali e artigianali un tempo esistenti ed incentivazione dell'insediamento di nuove attività compatibili.
- d) parziale modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti, al fine di contribuire a rivitalizzare il Centro ammessa nell'ambito delle stesse categorie di quelle esistenti e limitatamente alle modifiche della destinazione d'uso tra categorie urbanistiche omogenee e comunque ritenute compatibili con il decoro e le caratteristiche del centro storico o dell'insediamento storico puntuale.

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

- a) tutela e recupero, se compatibile con quanto sopra, al riuso del patrimonio edilizio esistente anche al fine di utilizzazione per edilizia sociale pubblica;

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

2. Le delimitazioni di tutte le zone "A" valgono come perimetrazione di zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 457/78 e s.m.

Gli interventi ammessi nel centro storico sono:

- a) Interventi diretti secondo quanto previsto dal DPR 6/2001n.380 agg, dal DL 27/12/2002n,301 e dalla L. del 22/5/2010 n.73.
 - La manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS)
 - Il restauro conservativo e il consolidamento statico (RC).
 - Il cambio di destinazione d'uso nell'ambito di quelle previste per la sottozona considerata.
 - La ristrutturazione edilizia (RE) limitatamente alle opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazione di volumi e di superfici con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.
- b) Nel quadro dei piani di recupero di iniziativa privata di cui all'art.30 della legge 5 agosto 1978 n.457, oltre i già citati sono ammessi interventi strutturali, è ammessa la ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi, nonché l'accorpamento di unità immobiliari.
- c) Nel quadro dei piani di recupero, estesi agli interi comparti di recupero, di cui all'art.30 della legge 5 agosto 1978 n.457, oppure dopo l'approvazione dei piani particolareggiati ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150, oltre i già citati sono ammessi i seguenti interventi:
 - Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE);
 - La ristrutturazione urbanistica (RU);
 - Le opere di urbanizzazione;

I piani particolareggiati o di recupero dovranno definire quegli interventi volti a conservare l'organismo urbanistico edilizio e ad assicurarne un adeguato livello di funzionalità nel rispetto delle tipologie edilizie, degli elementi strutturali e formali, nonché degli aspetti architettonici e storici.

Il recupero e la conservazione vanno riferiti non solo agli elementi architettonici, plastici e figurativi originari, ma anche a tutti gli elementi che, pur introdotti in epoche successive o superstiti di fasi precedenti, costituiscono testimonianze significative dell'organismo edilizio.

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

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

Lo strumento attuativo dovrà prevedere:

- a) Le unità minime di intervento e le modalità attuative dello stesso;
- b) La disciplina delle destinazioni d'uso;
- c) Il sistema della viabilità generale degli spazi di relazione, degli spazi di sosta, delle aree pedonali;
- d) Gli spazi destinati a verde pubblico e privato ed i servizi pubblici e privati;
- e) Le norme tecniche e le prescrizioni relative all'arredo urbano;
- f) L'abaco dei materiali tradizionali nonché dei modelli figurativi tradizionali riguardo agli

elementi architettonici: portali, mostre, infissi, sopraluci, ringhiere, portoni ecc.

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

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

4. Oltre a quanto definito dal Regolamento Edilizio, vengono prescritte le seguenti regole del decoro del Centro Storico, ove il mancato rispetto delle finiture approvate costituisce motivo di sospensione dei lavori con obbligo di demolizione di quanto realizzato in difformità.

– COPERTURE

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

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

– TETTI

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

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

– GRONDAIE E DISCENDENTI

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

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

– CORNICIONI E SBALZO SPIOVENTI

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

– SOFFITTI – CONTROSOFFITTI E VOLTE

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

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

– PAVIMENTI ALLOGGI

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

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

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

– INTONACI E RIVESTIMENTI

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

- Sono ammessi gli intonaci tradizionali a base di calce e pozzolana con pigmenti minerali, così come al vigente Piano del Colore del Centro Storico.
- Sono anche ammessi i rivestimenti in pietra naturale (tufo e laterizio) come zoccolatura degli edifici nei muretti di recinzione della proprietà.
- Sono vietati i rivestimenti in cortina, in ceramica e gli intonaci ed i rivestimenti a base di quarzo plastico.

– INFISSI (FINESTRE, PORTONI, NEGOZI)

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

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

– VETRINE

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

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

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

– SCALE ESTERNE

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

– PAVIMENTO ANDRONI, CORTI INTERNE

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

– INFERRIATE E RINGHIERE

Se in metallo dovranno essere in ferro battuto verniciato nero secondo i modelli figurativi tradizionali locali

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

– INSEGNE

Le insegne pubblicitarie dei negozi dovranno essere comprese nel sesto del vano. Quando le condizioni non rendono possibile il rispetto di suddetta norma le stesse possono essere installate sulla parete dell'edificio purché realizzate con lettere singole in pietra naturale o in bronzo retro illuminate, verificando che non rechino pregiudizio all'architettura dell'edificio. Non sono ammesse insegne realizzate con pannelli luminosi.

– PAVIMENTAZIONI ESTERNE

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

– ABACO DEI DETTAGLI

l'Amministrazione dovrà far redigere il "Manuale del Restauro" di Carbognano nel quale dovranno essere indicati i sistemi costruttivi storici esistenti, le modalità di intervento, i materiali ed un abaco di elementi di riferimento relativo ai seguenti argomenti:

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

5. Le aree libere, identificabili con vie, piazze, slarghi, corti, giardini, chiostrine, all'interno del Centro Storico e degli edifici in esso siti, dovranno essere mantenute libere ed in esse è vietata qualsiasi sorta di edificazione recinzione o trasformazione anche a carattere precario. Sono ammessi esclusivamente interventi di arredo e di riqualificazione urbana, nell'ambito di un progetto unitario.

Sono fatte salve le opere stagionali regolarmente autorizzate con concessione temporanea di suolo pubblico, comunque in sintonia con il decoro del sito.

Art. 67 - Sottozona A1

La sottozona A1, comprende la parte antica del centro storico.

E' destinata prevalentemente alla residenza e ai servizi pubblici. In tale zona tutti i fabbricati sono soggetti alla conservazione delle superfici utili, della volumetria, delle facciate.

In questa zona è previsto il divieto di cambiamento di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale. Al fine di contribuire a rivitalizzare il centro storico sono comunque ammessi cambi di destinazione d'uso che favoriscano l'informazione e l'accoglienza, il microartigianato e il micro commercio, quali attività a conduzione diretta o familiare in adeguamento alla Legge sul Commercio. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle cantine o vani al piano terra, con esclusione delle attività inquinanti o rumorose e solo quando forniti dei necessari nulla osta AUSL.

Strumenti di intervento:

La Zona A1, inoltre, viene perimetrata come zona di recupero, ai sensi dell'art.27 della Legge 457/1978. pertanto si avvarrà dello strumento rappresentato dal Piano Particolareggiato Attuativo e Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi art. 27 L. n° 457/78.

La redazione del Piano di Recupero è obbligatorio nel caso di interventi riguardanti più edifici da utilizzarsi unitariamente. L'intervento diretto è ammesso quando riguarda o singole unità immobiliari o il loro accorpamento.

Interventi consentiti:

In mancanza degli strumenti urbanistici attuativi o fino all'approvazione degli stessi possono

essere consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art. 31 L. n° 457/78 lett. a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume e senza variazione delle sagome, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio. A tal fine è ammesso l'accorpamento di unità contigue.

Art. 68 - Sottozona A2

La sottozona A2, comprende la parte contigua al centro storico ed ad esso integrata per caratteristiche morfologiche e tipologiche.

Sono le aree di espansione storica del vecchio centro, caratterizzate da uno sviluppo urbanistico correlato con l'antico impianto e con l'edificazione tra le due guerre fino agli anni 50/60 del secolo scorso.

Costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche, quali il rapporto tra lo spazio edificato e i vuoti.

Tutti gli interventi sono finalizzati a poter adeguare l'accessibilità, la sistemazione di aree a verde pubblico e l'arredo urbano e favorire così la riconnessione fra l'edificato e gli elementi naturali che il piano intende portare a sistema. Sono destinate ad accogliere parte dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

In tale sottozona tutti i fabbricati sono soggetti alla conservazione delle superfici utili, della volumetria e delle facciate.

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

Sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a misto residenziale - non residenziale. Al fine di contribuire a rivitalizzare il centro storico sono ammessi cambi di destinazione d'uso che favoriscono l'informazione e l'accoglienza, la micro ricettività, il microartigianato e il micro commercio, quali attività a conduzione diretta o familiare in adeguamento alla Legge sul Commercio. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle cantine o vani al piano terra, con esclusione delle attività inquinanti o rumorose solo quando forniti dei necessari nulla osta AUSL.

In detta sottozona sono previste inoltre le seguenti destinazioni d'uso:

- tutte le destinazioni di zona
- Verde pubblico attrezzato
- Servizi turistici
- Parcheggi

La ristrutturazione edilizia, con i vincoli indicati per la zona A1, è consentita mediante intervento edilizio diretto, tendente alla migliore utilizzazione e al miglioramento igienico-sanitario degli ambienti esistenti. L'intervento edilizio dovrà garantire la salvaguardia dei caratteri architettonici delle facciate, dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'organizzazione degli spazi esterni di pertinenza. Il progetto dovrà essere conforme rispetto il nucleo originale e i caratteri tipologici del tessuto urbano di contesto

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono possibili per l'eliminazione di manufatti incongrui, mentre la sostituzione edilizia attraverso intervento diretto sul singolo edificio è possibile soltanto, previo accertamento dell'impossibilità di recupero delle strutture edilizie esistenti vale a dire ricostruendo l'edificio esistente senza alterazione dei dati dimensionali e dei caratteri architettonici originali.

E' possibile inoltre la ristrutturazione edilizia senza vincoli fino alla singola unità edilizia. E' richiesta in tal caso un'analisi storica dell'edificio e una documentazione delle sue condizioni

attuali, tale da giustificare le scelte progettuali in ordine all'eventuale necessità di conservare elementi architettonici o tipologici significativi.

E' possibile la sostituzione edilizia sulla singola unità edilizia, tendente alla migliore utilizzazione e al miglioramento igienico-sanitario degli ambienti esistenti, previa redazione di Progetto Unitario esteso ai lotti edificati contigui a quello di intervento. Per consentire la sostituzione dovranno essere documentati, attraverso una perizia tecnica giurata, in particolare: l'estraneità dell'edificio, in termini architettonici e/o urbanistici, rispetto al contesto dell'ambito perimetrato, oppure, sempre attraverso una perizia tecnica giurata, le condizioni di grave degrado e dissesto, che rendano impossibile il recupero dell'edificio.

Nel primo caso la sostituzione può avvenire mediante realizzazione di un edificio con nuovi caratteri architettonici e nel rispetto dei seguenti parametri: altezza non superiore a quella media del comparto e distacchi non inferiori a quelli preesistenti, salvo eventuali edificazioni in aderenza e comunque in conformità alle norme di Codice Civile. Nel secondo caso, qualora l'edificio preesistente presentasse caratteri tipologici e formali giudicati significativi in sede di valutazione della proposta di intervento, il permesso di costruire potrà prevedere la riedificazione senza alterazione dei dati dimensionali e dei caratteri architettonici originali.

E' possibile la ristrutturazione urbanistica previa approvazione di Piano Attuativo esteso ad almeno il 50% della SUL dell'intera sottozona, con incremento del 5% della SUL esistente, tendente alla migliore utilizzazione e al miglioramento igienico-sanitario degli ambienti esistenti, alla data di adozione del P.U.C.G., tendente alla migliore utilizzazione e al miglioramento igienico-sanitario degli ambienti esistenti.. Il Piano dovrà essere finalizzato ad una più chiara definizione dell'organizzazione urbanistica dell'ambito, qualora essa sia stata alterata in epoca recente, al fine di renderla più coerente con il disegno urbanistico originario.

Per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, nello schema di convenzione che formerà parte integrante del relativo strumento urbanistico, saranno individuati i contenuti specifici delle prestazioni che gli operatori si impegnano a fornire alla Pubblica Amministrazione. L'entità delle opere da realizzare o dei servizi da fornire sarà determinata in forma commisurata a quella degli interventi complessivamente previsti.

Resta inteso che gli aumenti volumetrici sopra citati alle condizioni indicate sono ammessi negli edifici che non risultano individuati e/o vincolati di interesse storico, architettonico o di rilevante interesse ambientale.

Per quanto riguarda l'ipotesi di monetizzazione degli standard, valgono anche per questi interventi le stesse prescrizioni riportate all'Art.10, delle presenti Norme.

Art. 69 - Zona B Ristrutturazione e completamento

1. Comprende le aree di recente formazione, parzialmente o totalmente urbanizzate e dotate di relative infrastrutture. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde e salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili a miglior utilizzazione e al miglioramento igienico-sanitario dell'edificio esistente. I volumi e le superfici lorde situati parzialmente o totalmente entro terra potranno essere destinati soltanto a cantine (a servizio di appartamenti o negozi), autorimesse, parcheggi anche ad uso pubblico o impianti tecnici ad uso condominiale. Sulle aree inedificate sono consentite nuove costruzioni.

2. Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite soltanto

le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, alberghi, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici e associazioni. Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopraelencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni residenziali. Possono essere inoltre mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neppure attraverso adeguati interventi ristrutturativi. Sono esclusi depositi o magazzini di merce, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq. di superficie lorda calpestabile siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60db) non abbiano comunque carattere nocivo e molesto e che comunque non rappresentino una SUL complessiva del 20% della SUL dell'intero edificio; questo sia nel caso di una nuova edificazione che interventi su edilizia esistente e secondo il Piano di Commercio Comunale.

3. Nell'ambito di ciascuna zona residenziale il limite massimo di cubatura per attività non residenziali, all'interno dei singoli comprensori **B**, (da definire tramite apposito provvedimento Comunale) deve essere comunque contenuta nel limite del 20% di SUL

4..Nel caso di destinazione non residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art.18 della L.765/67 devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi di uso pubblico nella misura riportata dalla L.122/89

5. Nella zona B si interviene attraverso l'intervento diretto, oppure attraverso piani d'iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione interessi più di un lotto. In questo caso l'indice di fabbricabilità fondiaria è da intendere come territoriale.

Indice di Edificabilità Fondiario – IF = 3.0 mc/mq

6. Gli interventi ammessi dovranno fare riferimento alle prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle specifiche norme tecniche.

Interventi diretti secondo quanto previsto dal DPR 6/2001n.380 agg, dal DL 27/12/2002n,301 e dalla L. del 22/5/2010 n.73.:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS)
- Restauro conservativo e consolidamento statico (RC)

Interventi diretti soggetti a Permesso di Costruire:

Solo per i lotti che presentino una superficie scoperta a diretto accesso con la strada, potranno essere autorizzati manufatti di natura pertinenziale destinati al ricovero di singola autovettura, con ingombro esterno non superiore a mq.16 ed altezza netta massima non superiore a m.2,20. E' consentita l'installazione di un solo box per unità immobiliare o condominio, se non già esistente al piano interrato o piano terreno dell'edificio.

Ristrutturazione edilizia e Demolizione (RE, D)

Intervento indiretto con Strumentazione Urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata:

Ristrutturazione urbanistica (RU)

Qualora si predispongano piani di riqualificazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare la rete viaria e gli spazi per la sosta. Sono consentite in questo caso nuove edificazioni sulle aree libere interne con l'esclusione delle aree la cui cubatura consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati esistenti.

Alla sottozona è attribuito l'indice fondiario di utilizzazione edilizia di 0,32 mq/mq. con il limite di tre piani fuori terra H. massima 10,50mt. con distacco dai confini non inferiore a 10 mt. e dal

confine stradale di 5,00 mt.

Per gli edifici in linea gli interventi ammessi sono:

a) Interventi diretti secondo quanto previsto dal DPR 6/2001n.380 agg, dal DL 27/12/2002n,301 e dalla L. del 22/5/2010 n.73.

- La manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS)
- Il restauro conservativo e il consolidamento statico (RC).

b) Interventi diretti soggetti a Permesso di Costruire

- Il cambio di destinazione d'uso nell'ambito di quelle previste al comma 2 dell'art.34.
- La ristrutturazione edilizia (RE) limitatamente alle opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazione di volumi e di superfici con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Le ricomposizioni di cui sopra sono ammesse alle seguenti condizioni:

- l'allineamento dovrà rispettare gli edifici contermini;
- l'altezza massima della gronda non potrà superare quella esistente o quella dell'edificio contermini più basso.

Art. 70 – Mix Funzionale

Riguardano quegli interventi da realizzare su immobili che non sono stati completati di cui la maggior parte sono posti nelle vie principali di accesso.

Essi si distinguono per un accentuato degrado fisico e funzionale.

- E consentito, oltre agli interventi di
- intervento diretto - MO, MS, RI, RE, AMP, NC, D.
- strumento attuativo: RU

anche un intervento mix funzionale che consenta la conservazione dell'uso residenziale prevalente. Attualmente questi ambiti sono costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti con forte presenza di forme di incoerenza e di disequilibrio sia di tipo morfologico che funzionale.

I progetti di completamento e trasformazione dovranno essere in grado di assicurare nuove condizioni di qualità morfologica e ambientale orientati alla riattivazione dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti.

Fermo restando la sagoma esistente.

Strumenti di intervento:

- intervento diretto - MO, MS, RI, RE, AMP, NC, D.
- strumento attuativo: RU

Mix Funzionale:

residenziale 50% SUL
commerciale, servizi, turistico 30% SUL
quota flessibile 20% SUL

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle cantine o vani al piano terra, purché restino non residenziali, con esclusione delle attività inquinanti o rumorose e forniti dei necessari nulla osta AUSL.

La ristrutturazione edilizia, consentita mediante intervento edilizio diretto, ammette, , un incremento del 5% della SUL, rispetto a quella esistente alla data di adozione del P.U.C.G.,

tendente alla migliore utilizzazione e al miglioramento igienico-sanitario degli ambienti esistenti.

Altezza massima: mt. 7,50

Distacchi: dai confini debbono essere almeno di 5,00 mt. E' ammessa la costruzione in aderenza. Fanno eccezione i distacchi sulle strade qualora gli edifici realizzati sui lotti confinanti risultino allineati in modo da non consentire di rispettare quanto previsto. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti.

Usi esclusi: Commercio all'ingrosso.

Nella valutazione del mix funzionale sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto.

Art. 71 - Zona C

Comprende le parti di territorio a destinazione residenziale in fase di completamento, attuazione e di espansione, nelle quali l'edificazione preesistente non abbia già raggiunto i limiti stabiliti per la zona B.

L'attuazione in tali zone è subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione di iniziativa privata convenzionata con il comune.

Non potranno essere consentiti singoli interventi edilizi prima della formazione dei predetti piani attuativi.

Gli edifici ricadenti in zona C dovranno essere destinati alle residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali.

La Zona C è composta dalle seguenti sottozone:

Sottozona C1- corrispondente con il Piano Particolareggiato in Località Liano (IF 2.0 mc/mq), in fase di attuazione.

In questa area è stata stralciata un'area già urbanizzata per la realizzazione di servizi pubblici e privati da definire con apposito progetto da sottoporre all'amministrazione comunale.

Sottozona C2 - Località San Donato (IF 1,2 mc/mq)

Questa area è composta da i lotti residui del Piano Particolareggiato San Donato 1° stralcio, in fase di completamento.

Sottozona C3 - Rappresenta una serie di aree intercluse nell'edificato e nuove aree

Le tipologie previste sono di tipo isolate mono o plurifamigliari con un massimo di piani uguale a due. Il lotto minimo edificabile dovrà avere una superficie di 800 mq.

E' consentito l'accorpamento di due o più lotti.

Altezza massima 7,50 ml

È fatto divieto di operare sbancamenti che alterino l'andamento orografico e di abbattere piante di alto fusto.

E' obbligatorio un indice di piantumazione di 60/ha.

*IT:*0,56 mc/mq

(IF 0,8 mc/mq)

Sottozona C4 - Comprende il Piano di San Donato e altre nuove aree.

La tipologia edilizia dovrà essere del tipo isolato. Il numero di piani non superiore a due.

Il lotto minimo = 1.000 mq

E' consentito l'accorpamento di due o più lotti.

Altezza massima consentita = 7,50 ml

I locali accessori, per un massimo di 1%50 della superficie del lotto, dovranno avere altezza libera massima di 2,40 ml e il loro volume conteggiato nella cubatura massima. Realizzabile.

E' fatto divieto di operare sbancamenti che alterino il naturale andamento orografico e di abbattere

piante di alto fusto, che in caso di deperimento naturale, andranno sostituite con analoghe essenze. E' obbligatorio un indice di piantumazione di 80/ha.

Art. 72 - Zona D Artigianali, Industriali e Commerciali

Le zone individuate sono le seguenti:

- D area artigianale lavorazione prodotti agricoli (IF 3,0 mc/mq)

- D1 Zona PIP Località Capannelle (2,0 mc/mq)
- D2/2 area ampliamento zona PIP Località Capannelle, Artigianale e commerciale. (2,0 mc/mq)

Per tutte le zone suddette si dovrà predisporre un adeguato Piano PIP secondo la normativa esistente.

Art. 73 - Disciplina della zona E

La zona E individua le parti di territorio dove è forte la presenza di valori naturali, paesistici, ambientali e in tutte quelle aree il cui utilizzo prevalente è l'uso agricolo. La suddivisione in sottozone è dettata dalle differenti situazioni morfologiche e dalle diverse colture.

Per tutta la zona E sono consentiti interventi di Manutenzione e Ristrutturazione oltre tutte quelle opere che si rendano necessarie alla realizzazione delle infrastrutture a rete, alla difesa del suolo e del fuoco, alla realizzazione dei sentieri pedonali, alla salvaguardia e valorizzazione dell'attuale reticolo delle strade poderali e interpoderali sempre che le stesse non abbiano una larghezza eccedente i mt 3,5 e risultino non pavimentate con materiali impermeabilizzanti. Gli interventi consentiti devono essere effettuati in conformità alle disposizioni che regolano la disciplina degli edifici esistenti e quelle per le nuove edificazioni, di cui agli articoli precedenti.

Quando non diversamente indicato sono consentite le seguenti utilizzazioni: agricola, mobilità (ciclabile, carrabile e di parcheggio), impianti per l'erogazione dei carburanti.

Art. 74 - Disciplina delle edificazioni esistenti

Per gli edifici esistenti è ammessa MO,RC,RE,D senza R, DR,Amp.

Gli interventi di RE sono da intendersi senza comportare la realizzazione di edifici residenziali o aggiunte di unità abitative. Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere effettuati interessando il sedime degli edifici preesistenti. L'ampliamento eventualmente connesso a ristrutturazione edilizia è ammissibile una sola volta nel periodo vigente di questo P.U.G.C. alle condizioni seguenti:

1. ampliamento di superficie lorda di pavimento non superiore al 10% delle sole superfici residenziali per motivi esclusivamente di adeguamento igienico - sanitario;
2. altezza non superiore ai mt.7,50;
3. distanza dai confini non inferiore ai mt 5,00;
4. distanza dalle strade non inferiore a mt10,00;
5. divieto di realizzare edifici residenziali e/o unità residenziali aggiuntive;

Nella zona E, quando non diversamente prescritto, sono compatibili le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti :

1. agricola;

2. svolgimento delle attività connesse quali la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti del fondo.

Sono inoltre ammesse le attività di agriturismo, educazione ambientale, del tempo libero, tutela e valorizzazione dei beni ambientali e culturali, attività pubbliche e di interesse collettivo sempre rispettando le disposizioni relative alla dotazione di parcheggi previste dalle presenti N.T.A. Qualora ne sussistano le condizioni è ammesso quanto alla legge R.Lazio n.21/2009.

Art. 75 - Disciplina delle nuove edificazioni e degli ampliamenti legati alle esigenze di aziende agricole

Nella zona E quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone sono ammessi interventi di NC e gli ampliamenti degli edifici esistenti in quantità maggiori di quanto all'articolo precedente solamente da parte degli imprenditori agricoli così come definito alla legge della Regione Lazio n.38/99, alla legge Regione Lazio 8/2003 o qualora ne sussistano le condizioni quanto alla legge R.Lazio n.21/2009.

Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un Piano di Utilizzo Agricolo (PUA) corredato da idonea convenzione, o atto d'obbligo che va registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in cui il proponente si assume l'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate per utilizzarle in modo diverso da quello funzionale all'esercizio dell'attività agricola.

La superficie minima d'intervento non può essere inferiore a metri quadri 30.000. Per il raggiungimento della superficie minima aziendale è ammesso l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Non possono essere considerati i terreni che siano stati asserviti alla realizzazione di edifici ad uso abitativo in base ai piani regolatori precedenti, anche se tali terreni siano divenuti appartenenti all'Azienda Agricola interessata.

Le strutture abitative non possono superare il rapporto di 0,01 mq per mq fino al raggiungimento di un massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

L'altezza degli edifici di nuova realizzazione non dovrà superare i mt 7,50.

La collocazione della nuova struttura dovrà avvenire in prossimità del centro aziendale quando esistente salvo che non ostino motivi di igiene o sanitari.

Viene richiesto l'impiego delle forme tradizionali locali proprie alla tipologia dell'edilizia rurale. La sola utilizzazione compatibile della superficie realizzata ai sensi del presente articolo è quella agricola.

Art. 76 - Aree con accentuato carattere di naturalità

Le disposizioni dei Piani Territoriali prevalgono su ogni disposizione adottata dal presente strumento urbanistico.

In tali aree non sono ammessi ampliamenti ad eccezione degli annessi agricoli utilizzati per la conduzione di fondi da dimostrare attraverso il PUA alle seguenti condizioni:

- a) superficie del fondo interessato pari a 5.000 mq;
- b) superficie coperta max 20mq ogni 5000 mq;
- c) altezza massima mt 3,20 calcolati alla gronda;
- d) copertura a falde con coppi ed utilizzo di materiale tradizionale;

Non sono consentiti movimenti di terra quali sbancamenti e riporti che non siano finalizzati a interventi di restauro del paesaggio.

Art. 77 - Aree per produzione agricola tipica

Sono ammessi interventi di costruzione di nuovi edifici destinati ad abitazioni per i conduttori dei fondi, unità minima di superficie di almeno 3 ha, e annessi agricoli in funzione delle esigenze da dimostrare con il PUA .

Limite di utilizzazione: 0,01 mq/mq con un massimo di mq.300

Altezza massima: mt 7,50 calcolati alla gronda;

Distanza dai confini: 10,00 ml;

Distanza tra i fabbricati; 10,ml;

Distanza dalle strade: come al D.M.01.04.n.1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal nuovo codice della strada.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il permesso di costruire ed i limiti dimensionali massimi delle residenze e degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un PUA presentato ai sensi dell'art.57.L.R. 38/199 e dalla L.R. n.8 del 17/3/2003.

Art. 78 - Tutela della vegetazione.

Oltre a quanto specificato agli articoli del capitolo II “ Norme per la salvaguardia del territorio e del suo paesaggio” considerando che nel territorio di Carbognano sono presenti zone di bosco e estese zone di nocciolo si dispone che :

Nelle parti o zone boscate sono ammessi esclusivamente interventi di MO,MS R, nonché ampliamento e ristrutturazione di abbeveratoi e ogni altra opera necessaria alla difesa dal fuoco, nonché destinata al miglioramento del patrimonio boschivo, alla sistemazione della sentieristica e della percorribilità.

Nelle parti o zone boscate sono cogenti le norme del PTP. E' vietato l'abbattimento e l'indebolimento della capacità vegetale degli alberi che potrà essere autorizzato solo per comprovate esigenze e accertata l'impossibilità di alternative tecniche, dal Comune.

Si considerano boschi i terreni non inferiori a 3.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva con soprasuolo continuo che presenta un tasso di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 50%.

Per nocciolati e vigneti si considerano appezzamenti arborei specializzati, anche isolati, di superficie come riconosciuto dalle normative CEE.

Art. 79 - Zona F Attrezzature e impianti di interesse generale

Sono considerate zone territoriali omogenee F ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Si tratta delle aree destinate alla realizzazione di impianti, attrezzature e servizi di uso pubblico, quali quelle per il tempo libero, le attrezzature sociali e culturali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, amministrative, scolastiche, turistiche.

In relazione alle singole caratteristiche nonché alla specificità delle relazioni previste la zona F è suddivisa in sottozone.

Sono individuate nella cartografia di piano come zone F le aree necessarie al soddisfacimento della quantità minima ed inderogabile di standard ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

- **F1** aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo esclusa secondaria superiore – ai sensi dell'art.3 D.M. 1444/68 punto a); aree per le attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre

- Sono servizi pubblici e privati di uso pubblico.

- Per l'area in Località Liano, è prevista anche una destinazione d'uso commerciale da definire con apposito progetto che verrà valutato dall'amministrazione comunale.

- IF = 1,50 mc/mq

- Altezza massima 10,50 ml

E' obbligatorio un indice di piantumazione di 50/ha.

Le volumetrie, fermo il rispetto degli edifici circostanti, saranno disposte in modo da garantire la creazione di ampi spazi liberi attrezzati a giardino.

Per esigenze connesse ai vari tipi di attrezzature, l'amministrazione ha la facoltà di consentire deroghe alle predette norme ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.67 n. 765.

Non è ammessa la destinazione d'uso residenziale.

- **F2** aree per spazi pubblici attrezzati a parco.

- Detta zona è destinata alla costruzione del verde pubblico naturale e/attrezzato. In dette zone devono essere previste aree con attrezzature idonee per giochi e passatempi, con particolare riguardo per i bambini e gli anziani, fornite anche di aree idonee per animali da compagnia.

- **F3** aree impianti sportivi e ricreativi

Sono zone in parte già realizzate e da completare e/trasformare per le esigenze dedicate allo sport e tempo libero.

I progetti di trasformazione o completamento devono essere valutati insieme all'amministrazione comunale.

- **F4** aree verdi private.

Sono parchi, giardini e orti privati da conservare e valorizzare.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volume e superficie coperta.

E' ammessa la costruzione ad uso residenziale sulla base di un indice fondiario di 0.05 mc/mq, solo nelle aree dove non sono presenti emergenze naturalistiche ambientali e vincoli specifici.

I progetti, corredati da apposito studio storico, archeologico e naturalistico, verranno valutati dall'amministrazione comunale.

Altezza massima 7,50 ml

Art. 80 - Zone destinate a parcheggi.

Ai sensi dell'art. 18 della legge 765 gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità prevista dalle vigenti normative specifiche e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria od agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie d'intervento.

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento degli standard alle vigenti norme di legge.

Oltre a questi spazi ne vanno previsti altri necessari per le soste, manovre ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata dalla legge urbanistica, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario e ricorrendo a quanto specificatamente.

TITOLO IV :

DISPOSIZIONI DI POLITICA URBANISTICA/EDILIZIA

CAPITOLO UNICO

Art. 81- Adeguamenti al P.U.C.G.

Le integrazioni e le modifiche della disciplina di piano introdotte da disposizioni dei piani di settore (rumore, rifiuti, parcheggi, traffico, elettrodotti, antenne) non danno luogo a variante urbanistica.

Art. 82 - Coefficiente a conversione volumetrica

E' pari a 3,20 e rappresenta il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadri della SUL, per ottenere il valore in metri cubi del volume di un edificio al fine di applicare delle disposizioni riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

Art. 83 - Dotazioni di parcheggi a uso pubblico.

Oltre a quanto specificatamente previsto per le singole zone e indicato all'art.10, in conseguenza di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione ,trasformazioni fisiche o di mere trasformazioni funzionali (cambi d'uso) deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi a uso pubblico:

- attività commerciali all'ingrosso e dettaglio:
in esercizio di vicinato.: 50mq per ogni 100mq di superficie di vendita;
in medie strutture: 100mq ogni 100 mq di superficie di vendita oltre 50mq ogni 100 per attività complementari(carico scarico) e parcheggi disabili;
in grandi strutture di vendita :200mq ogni 100 mq di superficie di vendita oltre 100 mq., ogni 200 mq. per le attività complementari;
- attività di ristorazione e direzionali : 50 mq ogni 100 di Slp;
- attività sportive all'aperto 5mq ogni 100 mq di superficie dei campi da gioco.

Tutte le dotazioni si intendono comprensive delle superfici da realizzare a norma dell'articolo 2 della legge 122 del 22 marzo 1989. L'utilizzazione delle superfici di parcheggio a uso pubblico non può essere soggetta a restrizioni. Le superfici devono essere contigue agli immobili o collegate tramite brevi percorsi pedonali.

Art. 84 - Impianti tecnologici pubblici, privati ed in concessione

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i manufatti di modesta entità quali piezometri, cabine elettriche, opere di captazione, sistemi antincendio.

Per impianti tecnologici privati o in concessione si intendono manufatti di modesta entità, e di servizio, non collegati fisicamente agli edifici.

Per tutti questi manufatti dovranno essere previste adeguate schermature di tipo vegetale.

Per gli impianti di telefonia mobile vige quanto fissato allo specifico regolamento comunale.

Art. 85 - Disposizioni per la prevenzione degli incendi e per la protezione civile

Per prevenire e combattere l'insorgenza degli incendi, l'Amministrazione Comunale promuove con i servizi dei VV.FF. e Protezione Civile, l'installazione di sistemi di monitoraggio e avvistamento, sistemi antincendio anche con eventuali condotte idriche e attrezzature di pronto intervento.

Art. 86 - Potere di deroga

E' nella potestà dell'Amministrazione Comunale applicare la deroga alle presenti norme in tutti i casi previsti nella legislazione nazionale e regionale in materia con le prescrizioni indicate.

Art. 87 - Norme transitorie

L'adozione del P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia secondo quanto disposto dalla legislazione regionale e nazionale vigente.

I permessi di costruire, elaborati in modo conforme al vigente PRG che, alla data di adozione del PUCG, risultano esaminati, verranno rilasciati anche se in contrasto con la normativa di cui alle presenti norme; lo stesso vale per le DIA, depositate agli atti dell'Amministrazione Comunale per cui gli uffici ne abbiano verificato la congruità con la legislazione vigente antecedentemente alla data di deliberazione consiliare di adozione del P.U.C.G.

Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente P.U.C.G. non si applica inoltre :

- Alle varianti in corso d'opera dei permessi di costruire già rilasciati alla data di approvazione del presente P.U.C.G. purché le stesse non prevedano aumento di SUL e Vc rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abitativo.
- Ai Piani e ai Programmi urbanistici già adottati dal Consiglio Comunale alla data di approvazione del presente P.U.C.G., in conformità alla disciplina urbanistica applicabile al momento della stessa adozione.

Art. 88– Riferimenti a normative Statali e Regionali

Tutti i richiami contenuti nei presenti articoli, a leggi e disposizioni Statali e Regionali in materia, che, alla data dell'adozione del presente P.U.C.G., siano state totalmente o parzialmente abrogate o variate, si intendono prive di qualunque efficacia e sostituite dalle prevalenti nuove disposizioni intervenute.

Art. 89 - Norme generali di rispetto geologico per l'attuazione delle trasformazioni previste dal presente strumento urbanistico.

Le disposizioni indicate nel presente articolo sono da rispettare nella predisposizione di ogni atto di trasformazione in essere nel territorio comunale.

- Norme Tecniche per le Costruzioni “Decreto 14/01/2008 del Ministero delle Infrastrutture -GU n.29 del 04/02/2008 “;
- D.M. LL.PP. 11/03/1988 recante “Norme tecniche per le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
- D.p.r. n. 236/1988 e D.Lgs. 152/99 e successive modifiche e integrazioni, mirante alla tutela delle risorse idropotabili;
- Ordinanza del PCM n. 3274 del 20 marzo 2003 e Delibere G.R. Lazio n. 766/2003 e n.387/2009 (zone sismiche);
- L. R. Lazio n. 27/93 e successive modifiche e integrazioni in materia di cave e torbiere;

- Delibera G.R. Lazio n. 2649 del 1999 "Linee guida per l'indagine geologica... nella formazione di strumenti urbanistici";
- Delibera G.R. Lazio n. 6215 del 1996 e s.m.i. "Gestione del vincolo idrogeologico...";
-
- Delibera G.R. Lazio n. 5817 del 1999. "Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano";
- Delibera G.R. Lazio n. 816 del 2006 "Linee guida ...riguardante la gestione e l'utilizzazione delle terre e delle rocce di scavo.