

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI

art.1 -Contenuti e validità del Piano.	pag.	4
art.2 -Scopo delle Norme, Elaborati di PRG.	"	4
art.3 -Finalità della Discrpltna Urbanistica.	"	5
art.4 -Terminologia Urbanistica e Indici di Piano.	"	5
art.5 -Interventi Edilizi.	"	11
art.6 -Opere di Urbanizzazione Primaria.	"	12
art.7 -Parcheggi.	"	13
art.8 -Opere di Urbanizzazione Secondaria Urbana.	"	14
art.9 -Opere di Urbanizzazione Secondaria Territoriale.	"	14
art.10 -Interventi Infrastrutturali.	"	14
art.11 -Destinazione d'Uso.	"	14
art.12 -Analisi Geognostiche.	"	15
art.13 -Aree Demaniali gravate da Usi Civici e Diritti Collettivi.	"	15
art.14 -Costruzioni Stradali.	"	17
art.15 -Tutela delle Visuali.	"	18
art.16 -Movimenti di Terra-Infrastrutture.	"	18
art.17 -Opere Provvisionali.	"	19
art.18 -Fondazioni e Criteri di edificabilità.	"	20
art.19 -Vincoli Monumentali e Archeologici.	"	20

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

art.20 - Strumenti di Attuazione del PRG.	"	23
art.21 - Interventi Urbanistici Preventivi.	"	23
art.22 - Piani Particolareggiati (PP).	"	24
art.23 - Piani per l'Edilizia Residenziale Pubblica (Ex PEEP).	"	24
art.24 - Piani per Insediamenti Produttivi (PIP).	"	25
art.25 - Piano di Recupero (PR).	"	25
art.26 - Piani Convenzionati (PC).	"	25
art.27 - Interventi Edilizi Diretti mediante Convenzione (C) e Concessione Convenzionata (CC).	"	27
art.28 - Progetti Comunali Esecutivi (PCE).	"	28
art.29 - Documentazione a Corredo delle Domane di Autorizzazione e Concessione.	"	28
art.30 - Mappa del PRG.	"	29

TITOLO III - NORME DI INTERVENTO

art.31 - Tutela Generale dell'Ambiente	"	31
art.32 - Protezione delle Sorgenti, Pozzi, Punti di Presa, Bacini Imbriferi ed Aree di Ricarica delle Falde.	"	31
art.33 - Tutela dell'Ambiente Boschivo Forestale.	"	34
art.34 - Tutela dell'Ambiente Urbano.	"	34
art.35 - Norme Antinquinamento Idrico.	"	35
art.36 - Ritrovamenti Archeologici.	"	35

TITOLO IV - NORME PER ZONE

art.37 - Divisione in Zone del Territorio Comunale.	"	36
art.38 - Zona A (Centro Storico).	"	37
art.39 - Zona B (Completamento).	"	38

1 - Definizione e Generalità	nag.	38
2 - Sottozona B 1	"	39
3 - Sottozona B2	"	39
4 - Sottozona 133	"	39
5 - Sottozona B4	"	39
art-40 - Zona C (Espansione).	"	40
1 - Definizione e Generalità	"	40
2 - Sottozona C1	"	41
3 - Sottozona C2	"	41
4 - Sottozona C2a	"	41
art-41 – De Espansione urbana con prescrizioni particolari	"	42
art .42 - Zona D (Artigianato e Industria).	"	42
1 - Definizione e Generalità	"	42
2 - Sottozona D1	"	42
3 - Sottozona D2	"	43
4 - Sottozona D3 (Ex DS di P.d.F.)	"	44
art.43 - Zona E (Agricole - Boschive).	"	45
1 – Norme di carattere generale	"	45
2 – Viabilità e sentieri	"	46
3 – Crinali e margini	"	46
4 - Cave	"	46
5 – Norme di carattere generale	"	45
6 – Viabilità e sentieri	"	46
7 – Crinali e margini	"	46
8 - Cave	"	46
9 – Apertura dei cantieri	"	47
10 – Rispetto e protezione dei corsi delle acque pubbliche	"	47
11– Rispetto e protezione delle sorgenti	"	47
12 – Rispetto e protezione dei fenomeni di carsismo epigeo	"	48
13 – Studio di inserimento ambientale (SIA)	"	50
14 – Agriturismo	"	51
15– Ripristini ambientali	"	51
16 – Deroghe Ambientali	"	51
17 – I livello di tutela – Zone EA Riserva integrale	"	52
18 – II livello di tutela – Zona orientata	"	52
19 – III livello di tutela – area di protezione e compatibilità	"	54
20 - Sottozona E1 - Tutela del sistema idromorfologico e	"	57
21 - Sottozona E2 - Territori agricoli normali	"	57
art.44 - Zona F (Servizi)	"	57
- Definizione e Generalità	"	58
- Sottozona Fi (Istruzione)	"	58
- Sottozona Fsc (Servizi Collettivi)	"	58
- Sottozona Fva (Verde Pubblico Attrezzato)	"	59
- Sottozona Fp (Parcheggi e Viabilità)	"	59
art.45 - Zone SP (Servizi Privati di Uso Pubblico)	"	60
art.46 - Zone V (Aree Vincolate e di Rispetto)	"	61

TITOLO V - NORME FINALI E NORME TRANSITORIE

art.47 - Costruzioni Preesistenti.	Pag.	62
art.48 - Decadenza di Norme in Contrasto.	“	62
art.49 -Poteri di Deroga.	“	62

art.50 - Misure di Salvaguardia.	“	62
art.51 – Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche	“	62

TITOLO VI - ELENCO DEGLI ELABORATI RICHIESTI PER I VARI STRUMENTI URBANISTICI

art.52- Indice.	“	64
art.53- Elaborati Richiesti per i PP.	“	64
Art.54-Elaborati Richiesti per i Piani di Edilizia Residenziale	“	65
art.55 -Elaborati Richiesti per i PIP.	“	65
art 56- Elaborati Richiesti per i PC.	“	65
Art.57- Elaborati Richiesti per i PCE.	“	65
Art.58 - Elaborati Richiesti per i C e CC.	“	66

TITOLO VII - ELENCO DEI MATERIALI DA IMPIEGARE NEI LAVORI DI RESTAURO E DELLE CORRISPONDENTI LAVORAZIONI

art. 59 - Indice.	“	68
art. 60 - Finalità Generali del Restauro Conservativo.	“	68
art. 61 - Progettazione del Restauro Conservativo.	“	69
art. 62 - Rilevamento.	“	69
art. 63 - Modalità Esecutive del Rilevamento.	“	69
art. 64 - Modalità di Intervento.	“	69
art. 65 - Risanamento della muratura.	“	72
art. 66 - Interventi Particolari	“	72

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

Il P.R.G. interessa tutto il Territorio Comunale ed ha come scopo l'utilizzo delle risorse economiche e territoriali proponendone trasformazioni che valorizzino e tutelino l'ambiente.

A questo scopo, oltre alle indicazioni espressamente contenute nello strumento urbanistico, valgono le disposizioni di legge in materia di tutela delle bellezze naturali, ambientali, storiche, di difesa del suolo e delle acque.

I contenuti programmatici del Piano, hanno efficacia sia nei confronti dei privati, sia nei confronti delle pubbliche amministrazioni.

ART. 2 - SCOPO DELLE NORME, ELABORATI DEL P.R.G.

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del comune di San Polo dei Cavalieri.

Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.R.G. prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma dei regolamenti comunali

Gli elaborati grafici del P.R.G. sono:

- Relazione di P.R.G.
- Inquadramento Territoriale - Processo di urbanizzazione, viabilità, dotazione dei servizi. 1 :50.000
- Inquadramento Territoriale - Le invarianti ambientali, aree e **livelli di trasformabilità definiti dal P.R.G.** 1 :50.000
- Corografia del territorio comunale. 1 : 10.000
- Carta dell'uso del suolo. 1 : 10.000
- Carta pedologica. 1 : 10.000
- Rilievo dei vincoli paesaggistici. 1 : 10.000
- Classificazione delle aree ai fini della tutela. ... 1 : 10.000
- Carta della comunità,montana. 1 : 10.000
- Vincoli idrogeologici ed archeologici. 1 : 10.000
- Piano di Fabbricazione Vigente comunale. 1 : 10.000
- Piano di Fabbricazione Vigente capoluogo. 1 : 2.000
- Rilievo areofotogrammetrico 1976 aggiornamento 1992 (capoluogo); 1 : 4.000
- Rilievo areofotogrammetrico 1976 aggiornamento 1992 (loc. Colonnella Patr.) 1 : 4.000
- Rilievo areofotogrammetrico 1976 aggiornamento 1992 (loc. S. Balbina). 1 : 4.000
- Zonizzazione territorio comunale. 1 : 10.000
- Zonizzazione (capoluogo). 1 : 2.000
- Zonizzazione (loc. Colonnella Patr.). 1 : 2.000
- Zonizzazione (loc. S. Balbina). 1 : 2.000
- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- Aree Demaniali 1 : 10.000
- Carta Geologica. 1 : 10.000
- Carta Geolitologica. 1 : 10.000
- Carta Geomorfologica. 1 : 10.000
- Carta delle Acclività. 1 : 10.000
- Carta del Drenaggio superficiale.
- Carta delle edificabilità in chiave sismica (capoluogo). 1 : 2.000

- Carta delle edificabilità in chiave sismica (loc. Colonnella Patrascia). 1 : 2.000
- Carta delle edificabilità in chiave sismica (loc. S. Balbina) 1 : 2.000
- Relazione geologica.

Fanno parte delle seguenti norme gli elaborati seguenti:

- Tabella riepilogativa delle prescrizioni relative alle zone, sottozone e comparti;
- Tabella della distribuzione della volumetria e dei servizi per zone omogenee;
- Tabella delle attrezzature pubbliche di servizio;
- Tabella riassuntiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di servizio;

ART. 3 - FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista, ed ha interesse pubblico.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G. e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione secondo le norme che regolano la partecipazione ed il decentramento amministrativo al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni e dell'utilizzazione del territorio.

Qualunque opera di intervento sul suolo, sui fabbricati, sui manufatti di ogni genere, è sottoposto a concessione, ad eccezione di quelle tassativamente elencate qui di seguito:

- attività di operazioni di coltura agricola compatibili con quanto prescritto agli articoli 33 e 43;
- manutenzione ordinaria come definita dall'art. 5 e salvo che le presenti norme non impongano per talune zone, disposizioni particolari anche per questo intervento;
- interventi per le quali le presenti norme prevedono esplicitamente l'autorizzazione anziché la concessione.

ART. 4 - TERMINOLOGIA URBANISTICA E INDICI DI PIANO

In attesa di una revisione generale dell'attuale Regolamento Edilizio, le presenti norme, che dettano parametri attinenti al Regolamento Edilizio si intendono integrative e sostitutive, per quanto in contrasto con il richiamato regolamento.

E' consentita l'applicazione dei parametri, di cui alla presente normativa, anche su lotti frazionati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, purché sia dimostrato che l'area residua di pertinenza di eventuali fabbricati soddisfa i parametri stabiliti dalla normativa in base al rapporto superficie/volume, o che non sia espressamente vietato nelle prescrizioni di zona.

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano nel presente P.R.G. e in tutti gli strumenti urbanistici successivi la terminologia e gli indici seguenti a seconda delle differenti scale e metodi di intervento:

A) - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - mq o Ha.

Si intende quella riferita ad interventi urbanistici esecutivi, così come individuati nello strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

B) - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - mq.

In caso di strumento urbanistico esecutivo si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali superfici destinate a servizi privati e di uso pubblico. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

C) - SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (Sc) - mq.

Si intende la quota di superficie fondiaria risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, determinate dalle superfici esterne delle murature perimetrali inclusi eventuali bow-window e porticati, escluse le parti aggettanti quali pensiline, balconi aperti, terrazze, tettoie, sporti di gronda, ecc.; nei limiti in cui la somma delle loro proiezioni sul piano orizzontale divisa per il numero dei piani a cui appartengono non superi 1/4 dell'area copribile, altrimenti saranno conteggiati per la parte eccedente.

D) - SUPERFICIE UTILE DI CALPESTIO (Su) - mq (D.M. 801/77)

Comprende tutti i piani fuori terra, anche delle soffitte se abitabili con esclusione:

- delle superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione di P.R.G. - P.P. o quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non prescritta, siano realizzate ad uso pubblico o ad uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazioni diverse da quelle consentite;
- delle superfici relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.) e per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, gli accessori generali come definiti dalle rispettive leggi vigenti;
- delle superfici adibite a parcheggio aperto o chiuso (garages fino a mq 18.00 o mc 50.00 per appartamento) o quelle adibite a ripostiglio (mq 12.00 o mc 30.00 per appartamento).

Si intendono comprese nella Superficie Utile (Su) i piani entro terra che non siano adibiti a parcheggio, o cantine, o volumi tecnologici.

E) - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm) - mq.

Si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto) o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

F) - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (SUI) - mq.

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico.

**G) - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA (SU2) - mq.**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti, o quanto previsto, zona per zona, nelle norme dello strumento urbanistico.

H) - VOLUME (V) mc.

Comprende tutti gli spazi comunque edificati calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali fuori terra od interrati, se riferiti a superfici utili come indicate al precedente punto "D".

I) - VOLUME DI UN EDIFICIO (Ve) mc.

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, v'è computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici od attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare nelle aziende di produzione.

Sono esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili la cui altezza libera interna sia inferiore a 2.20 ml; i porticati, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizi dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie o di ventilazione, antenne radiotelevisive, ecc. che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I locali non computati ai fini volumetrici di cui al presente articolo, non potranno subire modifiche di destinazione d'uso rispetto a quelle ammesse.

I volumi tecnici dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche ed alle entità degli edifici in cui sono inseriti e la sistemazione di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse.

L) - ALTEZZA MASSIMA (Hmax) ml.

E' la differenza tra la minima quota in basso e la massima quota in alto calcolate come per il successivo punto "M".

M) - ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (Hf) ml.

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 ed il livello costituito dalla linea di gronda.

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza "Hf" v'è misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso, sia esso abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza di ciascun fronte è dato dalla differenza di quota tra la linea di terra del piano stradale, o della più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato), e la linea superiore definita all'intradosso del solaio del terrazzo di copertura.

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 5.00 ml. Nel caso in cui la larghezza delle strade e dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio non essendo consentiti in tale caso ritiri solo ai piani superiori.

Si intende parete esterna ogni superficie con inclinazione superiore a 45°.

N) - ALTEZZA VIRTUALE DELLA COSTRUZIONE (Hv) ml.

Si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro "Hf" e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

O) - ALTEZZE UTILI DEI VANI (H) ml.

- Vani di abitazione ed uffici: minimo 2.70 ml;
- Servizi: minimo 2.40 ml;
- Locali commerciali ed artigianali: minimo 3.00ml.

P) - DISTANZA TRA LE FONTI (Df) ml.

Si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili.

E' stabilito un minimo di 10.00 ml.

Nelle zone A e B per operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. Nelle sopraelevazioni e/o ampliamenti, le parti di edificio aggiunte dovranno rispettare la distanza minima di 10.00 ml tra pareti finestrate.

Nel caso di pareti antistanti non finestrate è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato da costruire.

Nelle zone A e B per i manufatti esistenti o in progetto di altezza inferiore a 2.60 ml, non destinati ad abitazione, non si applicano i dispositivi relativi alle distanze tra pareti finestrate. Per le distanze di tali manufatti dal confine si applicano i disposti di cui al Codice Civile.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta, tale distanza va anche rispettata quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambi prive di finestre.

Q) - DISTANZA DAL FILO STRADALE (Ds) ml.

E' la distanza tra le proiezioni di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili, e il filo stradale.

Nelle zone A, B, C, D ed F le distanze dal nastro stradale sono definite dagli strumenti urbanistici attuativi.

In assenza di questi e fatte salve le zone A e B per quanto ivi disciplinato (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

5.00 ml, per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml;

- 7.50 ml, per strade di larghezza compresa tra 7.00 ml e 15ml; (D.M. n. 1404 del 1/4/1968)

R) - DISTANZA DAI CONFINI (Dc) ml.

E' la distanza tra le proiezioni di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline o simili, e la linea di confine.

E' stabilito, zona per zona, un minimo assoluto in funzione dell'altezza massima degli edifici. La distanza minima dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a 5.00 ml.

Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà nei limiti indicati dalla normativa delle varie sottozone, con l'esclusione di costruzioni su limite di zona.

S) - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI (Lm) ml.

Si intende la più lunga delle proiezioni di fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

T) - NUMERO DEI PIANI (Np).

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

U) - LOCALI SEMINTERRATI.

Rientrano in tale classificazione quei locali con piano di calpestio al di sotto della quota del piano stradale antistante, o in mancanza, del piano di campagna.

Il piano di calpestio dei seminterrati non potrà mai essere a quota inferiore rispetto alle fognature.

V) - VENTILAZIONE FORZATA.

E' consentita solamente per servizi igienici e disimpegni di superficie inferiore a 7.00 mq previa esplicita approvazione del sistema di ventilazione descritto in progetto da parte dell'Amministrazione Comunale. Sono evidentemente consentite dovunque ventilazioni ausiliarie di ambienti naturalmente ventilati.

Z) - IMPIANTI DI ARIA CONDIZIONATA.

Dovranno comunque avere le prese e le fuoriuscite di aria disposte in modo da non interessare altrui proprietà e da non arrecare disturbo a chicchessia; di regola prese e fuoriuscite dovranno essere sistemate sulle coperture e comunque mai sulla pubblica via e ad un'altezza dal suolo non inferiore a 4.00 ml.

X) - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (L. n. 13/89).

Non devono esistere barriere che impediscano la libera circolazione delle carrozzine in tutte le aree pubblicamente frequentabili esterne ed interne.

Gli ascensori dovranno essere di dimensione adeguata per consentire l'entrata e l'uscita di una carrozzina e ospitare oltre a questa almeno due persone.

Le disposizioni relative all'eliminazione delle barriere architettoniche (L.n. 13/89) verranno applicate anche nelle costruzioni esistenti, in occasione dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ecc.

INDICI DI PIANO**1) - DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA E NUMERO CONVENZIONALE DI ABITANTI**

Si assume come parametro convenzionale per la progettazione urbanistica la dimensione di un abitante ogni 80 mc di volume, oppure un abitante ogni 25 mq di superficie utile (Su); come da [D.M. 1444/68](#).

2) - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It) mc/mq.

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale (St) definita al punto "A" del presente articolo. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If) mc/mq.

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria (Sf) definita al punto "B" del presente articolo.

4) - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) mq/mq.

Si intende il rapporto tra la superficie utile (Su) precedentemente definita al punto "D" e la superficie territoriale (punto "A").

5) - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO (Uf) mq/mq.

Si intende il rapporto tra superficie utile (Su) (punto "D") e superficie fondiaria (Sf) (punto "B").

6) - RAPPORTO DI URBANIZZAZIONE (Ru) mq/mq.

Si intende il rapporto tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

7) - RAPPORTO DI COPERTURA (Re) mq/mq.

Si intende il rapporto tra la superficie coperta (Sc) (punto "C") e la superficie fondiaria (Sf).

8) - INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ip) n/Ha.

Si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

ART. 5 - INTERVENTI 'EDILIZI

Gli interventi edilizi riguardano:

- i fabbricati esistenti;
- i fabbricati di nuova costruzione;
- le aree su cui non esistono fabbricati od esterne ai fabbricati.

Si intendono da interpretare in tal modo ai fini dell'attuazione del presente Piano Regolatore i seguenti interventi ed opere.

A) - UNITA' EDILIZIA.

E' il manufatto oggetto di concessione ancorché suddiviso e frazionato in più unità destinate ad usi diversi (abitazioni, commercio, uffici, artigianato, industria, ecc.).

B) - MANUTENZIONE ORDINARIA.

Sono interventi 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.

Gli interventi riguardano:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione, senza cambiamenti, di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino o la costruzione e la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

C) -MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Sono interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Gli interventi riguardano:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- demolizione di tramezzi divisorii non portanti;
- destinazione e riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni vetrine, ecc.) purché senza cambiamento di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere nell'ambito della straordinaria manutenzione l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.

D) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare 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.

Gli interventi riguardano:

- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali od instabili senza alterazioni delle quote e delle dimensioni originarie e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni con materiali forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle opere stesse;
- demolizione di pareti divisorie interne non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino e che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

Negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo anche tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti comma "B" e "C", dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione originali.

Il restauro e risanamento conservativo comporta anche la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi, comunque facenti parte dell'unità immobiliare di restauro.

“Si intendono i lavori occorrenti per adeguare un fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile (Su), il volume (V), le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle

prospettanti su pubblica via o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato contribuendo al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere al servizio delle unità immobiliari.

F) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Si intendono tutti quelli finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali, non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia sono in particolare ammessi:

- aumenti della superficie utile (Su) interni al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 5% della "Su" preesistente: salvo il caso di altezze interpiano eccessive, in cui sarà possibile la eventuale modifica del numero dei piani;
- aumenti della superficie utile (Su) interni al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 5% della "Su" preesistente;
- modifiche delle pendenze delle coperture purché restino immutati Su/P (superficie utile/numero dei piani) ed Hfmax (altezza massima dei fronti);
- aumenti della superficie utile e/o del volume mediante ampliamenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi correnti.

G) - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.

Si intende la demolizione totale di un fabbricato sia per la ricostruzione secondo gli indici previsti per le varie zone, o come altrimenti disposto nella specifica normativa di zona, sia per la disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare o per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

H) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con un altro anche diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare, oltre alle presenti norme, le altre disposizioni comunali, regionali, statali vigenti in materia di costruzioni. Gli interventi edilizi su aree su cui non insistano fabbricati o esterne ai fabbricati possono comprendere solo opere chiaramente attinenti allo stato del terreno e non comportanti comunque la costruzione o la manutenzione di volumi praticabili: cioè recinzioni, muri di sostegno, manufatti inerenti alle attività agricole (canaletti, fossi, recinti, ecc.). I suddetti interventi sono consentiti in tutto il territorio comunale, salvo le specifiche eventuali disposizioni per le varie zone, nell'ambito degli obblighi conseguenti alle leggi in vigore in materia.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;

- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condutture private autorizzate dalle vigenti disposizioni in materia;
- c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica; d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete di distribuzione del telefono;
- g) la rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento e di depurazione integrale);
- h) gli spazi di sosta e parcheggi pubblici, esclusa la viabilità di accesso;
- i) gli spazi verdi pubblici liberi ed attrezzati, secondo le minime dimensioni seguenti:

- per aree residenziali: 7.50 mq ogni abitante pari a 25.00 mq ogni 100.00 mq di superficie utile (Su);
- per aree industriali ed artigianali, o simili: 15.00 mq ogni 100.00 mq di superficie fondiaria (Sf);
- per aree commerciali, alberghiere, direzionali o simili: 40.00 mq ogni 100.00 mq di superficie utile (Su) destinate alle attività.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 7 - PARCHEGGI.

Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e delle attività non residenziali:

- "Pa" = parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici;
- "Pb" = parcheggi di urbanizzazione primaria;
- "Pc" = parcheggi di interesse generale;

(dovranno essere individuati e quantificati dagli strumenti urbanistici attuativi in rapporto al carico urbanistico determinato dagli insediamenti e dalle infrastrutture).

La dimensione minima del posto auto è stabilita in 12,50 mq (5.00 x 2.50).

- RESIDENZA -

I parcheggi di tipo "Pa" devono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, in ragione minima di 1 mq ogni 10 mc costruiti.

I parcheggi di tipo "Pb" devono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti od in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta nella misura non inferiore al numero complessivo delle unità abitative previste come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio.

- ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI -

In tali zone dovranno applicarsi le quantità di spazi pubblici previsti dal 2° comma dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444 tenuto conto di quanto previsto dall'art. 19 della L.R. n° 33/99 in merito alla dotazione di parcheggi per le attività commerciali e direzionali .

- ATTIVITA' INDUSTRIALI -

I parcheggi di tipo "Pa" sono dimensionati in ragione di 10 mq ogni 100 mq di superficie utile (Su) destinata alle attività.

I parcheggi di tipo "Pb" sono dimensionati in ragione di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile (Su) destinata alle attività.

- ATTIVITA' ALBERGHIERE -

stralciata .

- TEATRI, CINEMATOGRAFI, RISTORANTI E SIMILI

stralciata .

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA URBANA.

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana ai sensi dell'art. 17 della legge 765/67 sono:

- a) Gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
- b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici, sedi di enti ed associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie assistenziali, edifici religiosi ed affini);
- c) le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente oppure tramite convenzioni.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA TERRITORIALE

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art. 17 della legge 765/67 sono:

- a) le attrezzature per il tempo libero di interesse urbano e territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche di interesse urbano e territoriale.

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale, Provinciale, Regionale e Statale in base alle rispettive competenze istituzionali o delegate direttamente, oppure tramite convenzioni.

Gli strumenti urbanistici di attuazione determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle opere all'interno dei perimetri di competenza.

ART. 10 -INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.

Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti, con l'esclusione dei tratti a servizio interno locale:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante e impianti di depurazione;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete di distribuzione del telefono;
- f) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta di servizio, aree di rispetto.

Gli interventi relativi alla rete viaria sono indicati nelle tavole del P.R.G.; i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.

Fuori del "perimetro" delle aree abitate, ai sensi dell'art. 19 della legge 765/dovranno essere rispettate le distanze dal confine previste dal D.P.R. 26/4/1993 n° 147

ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO

Il P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso preferenziali, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il P.R.G.

Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.G., devono essere indicati negli strumenti urbanistici e nelle concessioni corrispondenti.

Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è dell'Amministrazione Comunale.

Il mutamento di destinazione senza concessione equivale agli effetti delle sanzioni legali o convenzioni applicabili, ad edificazione senza concessione.

In caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.

subordinato a concessione

ART. 12 - ANALISI GEOGNOSTICHE

In sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del piano regolatore generale (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare, lottizzazione, ecc.) ed in fase esecutiva, si dovrà procedere alla esecuzione di accurate indagini geognostiche e geotecniche allo scopo di riscontrare in modo più puntuale la rispondenza delle caratteristiche lito-geologiche, stratigrafiche ed idrogeologiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti di esauriente documentazione cartografica e di dettagliate relazioni concernenti in particolare il rischio legato alla geomorfologia e quello sismico. La realizzazione degli insediamenti previsti dal piano, in zone soggette a vincolo idrogeologico potrà essere effettuata solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente nei terreni, nel pieno rispetto del vincolo idrogeologico medesimo è, comunque, la compatibilità di detti insediamenti con il vincolo idrogeologico esistente dovrà essere accertata in sede esecutiva, dai competenti uffici regionali dell'assessorato lavori pubblici e dell'assessorato agricoltura e foreste.

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare del decreto del Ministero dei lavori pubblici 11/3/1988 (supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 127 del 1/6/1988) "Norme tecniche riguardanti 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" e circolare lavori pubblici 24/9/1988, n. 30.483 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, ..."; decreto Ministero lavori pubblici 12/2/1982 (Gazzetta Ufficiale 26/2/1982, n. 52) Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" e circolare lavori pubblici 24/5/1982, n. 22.6312", decreto Ministero lavori pubblici 24/1/1986 (Gazzetta Ufficiale 12/5/1986 n. 108) "Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche" e circolare lavori pubblici 19/7/1986 n. 27.690; decreto ministeriale lavori pubblici 27/7/1985 (supplemento ord. gazzetta ufficiale 17/5/1986 n. 113) "Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche" a circolare lavori pubblici 31/10/1986 n. 27.996; decreto ministero lavori pubblici 20/11/1987 (supplemento ord. gazzetta ufficiale 5/12/1987 n. 285) "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per loro consolidamento". La realizzazione delle opere dovrà avvenire tenendo ben presenti i "criteri di valutazione" elaborati dal servizio geologico di Stato, riportati nella circolare 23/11/1982, n. 769.

ART. 13 - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI.

Rientrano tra gli oggetti di cui alla lettera b) dell'art. 1 della Legge n. 431/1985, e pertanto sono soggette alle norme del presente Piano:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui ai precedenti numeri a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni nelle materie regolate dalla legge n. 1766/1927, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata Legge n. 1766/1927;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fintanto che intervenga la liquidazione del vincolo ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 della Legge n. 1766/1927.

Ai fini del vincolo le aree di proprietà collettiva sono identificate sulla base delle risultanze demaniali depositate presso l'Archivio del Commissariato Usi Civici di Roma e dell'Ufficio Amministrativo Usi Civici regionale ritualmente pubblicate, dei provvedimenti di assegnazione a categoria commissariali o regionali, degli accertamenti recepiti in sentenze passate in giudicato o depositati in procedimenti in corso con riconoscimento dei diritti delle popolazioni.

Le terre private gravate da uso civico sono identificate sulla base delle decisioni passate in giudicato e degli accertamenti peritali depositati presso il Commissariato Usi Civici di Roma e presso l'Ufficio Amministrativo regionale o, in mancanza alla luce delle dichiarazioni di all'art. 3 della Legge n. 1766/1927 e all'art. 1 del [R.D. n. 332/1928](#), annotate nell'apposito registro esistente presso i suddetti organi di cui all'art. 5 del [R.D. n. 332/1928](#), oppure, per i terreni con usi in esercizio alla data di entrata in vigore della Legge n. 1766/1927, non oggetto di dichiarazione, degli Statuti e regolamenti locali.

L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ex art. 4 della Legge 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità non incompatibili con le norme generali e particolari per singole zone stabilite nel presente Piano.

Quando l'esercizio di taluni usi consentiti (ad esempio: legnatico, casalattico, cavapietre o tuffi, pesca, caccia, ecc.) risulti del tutto incompatibile con i divieti posti per la tutela ambientale, l'esercizio medesimo è condizionato, sulla domanda degli Enti o utenti interessati, all'adozione dei provvedimenti della competente autorità regionale che trasferiscano gli usi su territori che lo consentano con pari agevolezza o altrimenti garantiscano utilità equivalenti che compensino l'uso da abolire con un canone annuo pari alla misura del valore dei diritti.

Sui medesimi territori potranno essere realizzate opere pubbliche, là dove previsto nelle norme specifiche relative alle singole zone, ai sensi e in conformità di quanto indicato all'art. 12 della L. 97/1994 "Nuove disposizioni per le zone montane", previa redazione del SIA nei casi di cui all'art. 24.

Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:

- a) vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate nel presente Piano;
- b) venga predisposto dall'Ente titolare dell'uso civico un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Ente Parco, conseguentemente a quella dell'Assessorato all'Agricoltura e Foreste e dell'Assessorato all'Ambiente;
- c) venga evitato il frazionamento fondiario privilegiando la concessione demaniale dei beni a strutture associative o consortili di utenti in grado di garantire l'attuazione del Piano di cui al punto b).

Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici, non altrimenti tutelati ai fini paesistici da norme più restrittive del presente Piano, salvo che non si tratti di zone di espansione di cui al presente piano è normalmente esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale ed industriale, salvo che ragioni di interesse della popolazione non consentano, in armonia con la disposizione degli artt. 1 e 2 della [L.R. n. 1/1986](#), tale diversa destinazione

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengono interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16/06/1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente da Comune o dalla loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui agli articoli 5,6 e 7 della L.R. n° 1 del 03/01/1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civili, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza

ART. 14 - COSTRUZIONI STRADALI.

Nella costruzione di nuove strade carrabili gli Enti o i soggetti abilitati alla realizzazione dovranno provvedere all'arresto della strada e delle relative aree di occupazione, nonché degli spazi di sosta mediante alberature o altre idonee sistemazioni verdi (siepi, cespugli, ecc.) lungo tutto il loro sviluppo nell'ambito del territorio comunale. Gli stessi soggetti dovranno altresì curare l'arredo delle strade esistenti di loro pertinenza secondo progetti temporalizzati. Particolare cura dovrà essere osservata per la obbligatoria realizzazione di analoga sistemazione riferita agli impianti ubicati lungo le strade (stazione di servizio, parcheggi, ecc.). La consulenza e l'assistenza specifica saranno fornite dagli uffici del Corpo Forestale. In linea di massima le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare il più possibile un ambiente coerente con il paesaggio circostante.

Dovranno essere privilegiate le sistemazioni anche per gruppi di alberature e/o cespugli più legate ai caratteri delle aree di occupazione e degli spazi di sosta. In particolare la messa a dimora delle essenze non dovrà limitare gli eventuali caratteri panoramici delle strade, ma dovrà essere progettata con l'intento di "impaginare" e valorizzare le vedute stesse. A tal fine è auspicabile - quando possibile e specialmente nei punti singolari dei percorsi - la rimozione anche totale di quelle barriere, costituite da essenze non pregiate, che occludono la visione di aspetti caratteristici e di bellezze panoramiche, sostituendole con siepi e arbusti di altezza limitata disposti con calcolate soluzioni di continuità. Al contrario è auspicabile la formazione di barriere verdi, fite o trasparenti, dove si ravvisi la necessità, o almeno l'opportunità di schermare elementi e porzioni di aree in contrasto con i valori del paesaggio.

ART. 15 - TUTELA DELLE VISUALI.

Nelle zone di nuova espansione, ogni nuova costruzione dovrà essere relazionata, anche tipologicamente al proprio contesto ambientale. Il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi alle costruzioni vicine o appartenenti allo stesso ambito visivo, sia riguardo ai volumi ed alle loro articolazioni che alle finiture. Dovranno essere evitati gli elementi estranei alla edilizia tradizionale dei luoghi. Particolare cura dovrà essere posta nella redazione degli strumenti attuativi, al fine di evitare che le nuove costruzioni impediscano le visuali ampie.

La salvaguardia delle visuali, come indicato nell'art. 1 della legge n. 1497/1939, è attuata mediante la protezione dei seguenti elementi:

- punti di vista dislocati lungo le direttrici territoriali;
- cono visuale formato dal punto di vista e dalle linee di inviluppo del paesaggio oggetto della visuale;
- panorama osservato e ritenuto suscettibile di tutela.

La tutela del punto di vista, o belvedere, si dovrà effettuare proteggendo le localizzazioni dei punti di vista accessibili con relativa facilità, da cui si possa inquadrare e godere il panorama, limitato e vasto, individuato come meritevole di salvaguardia.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva da tutelare, si effettuerà evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto o i punti di vista individuati e il quadro paesaggistico oggetto della visuale.

La tutela del paesaggio di rilevante valore, oggetto definito della visuale, dovrà essere assicurata mediante la messa in atto dei meccanismi di protezione dei beni che compongono il paesaggio oggetto di protezione specifica.

Lungo le strade dalle quali si godono le visuali, sono vietate le costruzioni. Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezza costa, le costruzioni dovranno essere poste ad una distanza dal nastro stradale, tale che la loro quota massima assoluta (abbaini, camini, antenne, ecc., inclusi) sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente all'asse di quest'ultima. In ogni caso, e in qualunque situazione, la distanza minima dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a rril 50, per le aree incluse nel parco.

La schermatura delle costruzioni esistenti e delle nuove costruzioni che interferiscano nel quadro paesaggistico di cui si intende garantire la salvaguardia, dovrà essere assicurata con la piantumazione di opportune essenze, secondo un progetto esecutivo approvato dall'Ente Parco,

sentito il CTS, in cui dovranno essere indicate le localizzazioni, le tipologie e gli ingombri riferiti ai diversi casi di profili morfologici rilevati, nel caso di aree ivi ricadenti.

ART. 16 - MOVIMENTI DI TERRA -INFRASTRUTTURE

1 - Movimenti di Terra

I movimenti di terra necessari per l'esecuzione di opere o trasformazioni edilizie e/o urbanistiche, quando ammessi nelle singole zone, devono essere previsti nel progetto dell'opera, in un allegato al medesimo che rechi anche l'indicazione delle modalità esecutive, delle temporalità, delle opere provisionali e dei ripristini.

In ogni caso, per l'edificazione di organismi edilizi nelle aree extraurbane, i movimenti di terra (sbancamenti, scavi, riporti, ecc.) sono consentiti solamente:

- a) su di una superficie in proiezione che non superi globalmente, per scavo e riporto, un terzo della superficie interessata in elevazione delle costruzioni, pubblica o privata ed a qualsiasi scopo destinata;
- b) per un'altezza di scavo, sbancamento o riporto, escluse le fondazioni, non superiore globalmente a un terzo dell'altezza massima consentita dalle vigenti normative tecniche.

Non sono comunque consentite deroghe, salvo che per calamità naturale, ai disposti dei punti precedenti.

Analoga disposizione vige per la realizzazione di opere pubbliche, reti infrastrutturali e viarie, canali, argini, dighe e simili.

Nelle aree con destinazione a verde, pubblico o privato, naturale o attrezzato, sono consentiti movimenti di terra limitati, solo se accompagnati da atto d'obbligo sul rimodellamento, l'inerbimento e l'impianto di adeguate essenze arboree con relativo vincolo di mantenimento, ancorché percorso dal fuoco, così come già disposto dalla legge 431/1985.

Lo sbancamento non è consentito in zona di sponda, di alve, o di rilevanza ambientale ai sensi del presente Piano di assetto.

Nelle aree di consolidamento e rimodellamento del terreno, così come in quelle sottoposte già allo stato ad interventi di sistemazioni naturali, o che lo saranno a seguito di progettazioni specifiche, è fatto divieto di realizzare opere di viabilità carrabile, anche se a scopo di bonifica, se non si è prima redatto ed approvato un apposito studio di fattibilità.

In dette aree è fatto divieto di impiantare colture produttive intensive e di scaricare acque non precedentemente depurate, ancorché di uso agricolo.

In ogni caso devono essere evitate mura e scarpe verticali che, ove occorrono, devono essere mantenute in altezze non superiori a ml 3,50. Nella riorganizzazione morfologica dell'area si devono utilizzare andamenti a cordamolla con angoli comparabili mediamente allo stato esistente dei luoghi.

Le opere in rilevato, fermo restando quanto disposto dall'art. 43 per la viabilità, non possono costituire chiusure di vallette e compluvi, insistere su terreni di bassa consistenza o sciolti, ergersi su vincoli idrogeologici senza previo parere motivato dei competenti organi della Regione e delle Soprintendenze.

2. Elettrodotti, metanodotti, acquedotti.

Le opere in oggetto, così come tutte le reti di approvvigionamento e trasporto di risorse energetiche e di trasferimento di informazioni e comunicazioni sono consentite, ad eccezione delle opere entro terra eseguite all'interno dei perimetri urbani o lungo tracciati esistenti, previo Studio di impatto ambientale, (S.I.A.).

3. Reti fognarie.

I collettori primari e secondari delle reti fognarie, comprensoriali comunali o private, non possono essere posti in sito in sostituzione dei corsi d'acqua esistenti o ad una distanza inferiore a ml 50 da questi ultimi, siano o no inseriti nell'albo delle acque pubbliche.

E' fatto obbligo nel lavoro di posa in opera dei collettori rispettare le emergenze naturali ed antropiche, con particolare riferimento a tracciati ed andamenti storici ed alla persistenza di alberature significative del locale paesaggio. Pertanto, per tali opere da realizzare all'esterno dei perimetri urbani, dovrà essere redatto apposito SIA.

ART. 17 - OPERE PROVVISORIALI.

Le opere provvisionali di cantiere per la realizzazione di qualsivoglia opera sia privata che pubblica, la viabilità di accesso e le sedi di manovra e di stoccaggio, l'allontanamento delle acque chiare e nere in opportuna sede, le opere di allaccio alle reti energetiche e di comunicazione, devono essere compiute solo successivamente al deposito del "progetto di cantiere", con rispetto assoluto dello stato e della morfologia dei luoghi.

L'osservanza di questa norma compete alle responsabilità conseguenti ai disposti delle leggi 10/77 e 47/85.

ART. 18 - FONDAZIONI E CRITERI DI EDIFICABILITA'

Allo scopo di evitare danni e degradi strutturali alla consistenza dei luoghi e di conseguenza alla conformazione paesaggistica del territorio, salvo altri disposti di natura geotecnica e statica, ai fini degli scavi di fondazione è consentito lo scoticamento della superficie disponibile "SD" sino ad un valore pari al 120% dell'area di sedime "AS" dell'opera da realizzare "SD" < 1,20 "AS".

E' fatto obbligo l'utilizzo di sistemi di fondazioni dirette ogni volta che la portata media del terreno sia superiore a 2,0 Kg/cmq. Le fondazioni degli edifici, in presenza di affioramenti rocciosi, dovranno insistere per tutta la loro estensione su piani fondali adeguatamente risanati e consolidati a ripuliti della coltre detritica superficiale, oltre che opportunamente drenati.

Negli scavi è proibito l'uso di esplosivi e di ogni altra azione in grado di provocare o variare lo stato di fratturazione delle rocce.

In riferimento a quanto previsto dalla L. n. 64 del 2 febbraio 1974, dal D.M. del 1 aprile 1983, che classifica il Comune nella categoria sismica di 2° classe con grado di sismicità S = 9, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni per la scelta dei terreni di fondazione:

- a) i terreni di fondazione devono avere caratteristiche litologiche e fisiomeccaniche omogenee, escludendo l'edificabilità in prossimità di disturbi tettonici o a cavallo di contatti laterali tra formazioni o su lembi o lenti ad estensione limitata di detriti incoerenti e/o posti su pendici acclivi con pendenze superiori al 30% o di natura argillosa;
- b) le fondazioni di tipo diretto, di cui al 12° comma del presente articolo, sono da escludersi nel caso in cui lo spessore dei detriti incoerenti sia inferiore ai 10 metri, o quando siano presenti a poca profondità livelli torbosi o compressibili in genere, o quando siano presenti falde acquifere nei primi 10 metri di profondità dei depositi stessi;
- c) non dovranno essere edificate le aree sedi di movimenti franosi in atto o anche potenzialmente franose; le aree con acclività dei versanti molto accentuata (pendenze superiori al 30% con strati a franapoggio e pendenza maggiore a quella del pendio) o di accentuata erodibilità; le aree in cui sia presente una frazione argillosa dei terreni associati a stratificazione a franapoggio con inclinazione minore del pendio e alla fratturazione dei livelli;
- d) non si dovrà edificare in prossimità di dirupi o scarpate naturali o artificiali e ci si dovrà mantenere a distanza dal ciglio non inferiore al doppio dell'altezza del fabbricato, oppure in prossimità del piede di masse rocciose poste in precario equilibrio o instabili;
- e) nelle zone dove possono insorgere problemi a causa della facile erodibilità dei terreni una volta disturbati, si dovranno realizzare opere idonee ad una corretta sistemazione dello scorrimento superficiale delle acque, al fine di evitare qualsiasi incisione sui versanti sottostanti.

I parametri sismici di progetto previsti per le zone di 2° categoria sismica con S - 9 sono: coefficiente di intensità sismica c - 0.07; coefficiente di fondazione - 1.0.

ART. 19 - VINCOLI MONUMENTALI E ARCHEOLOGICI.

Gli edifici che il PRG propone da sottoporre a vincolo monumentale sono: - il complesso del Castrum Sancti Pauli;

- il Castello Orsini già vincolato ai sensi della Legge 20 giugno 1909 n. 364; - la chiesa di San Nicola (1200);

- la chiesa di Santa Lucia (1100);
- la chiesa di San Rocco (1600);
- - la chiesa di Santa Liberata.

I complessi e le relative aree di pertinenza da sottoporre a vincolo archeologico sono:

- 1) i terrazzamenti paleolitici con cinte fortificate del M. Gennaro;
- 2) la cisterna ed i muri in opera poligonale in località Lanicola;
- 3) l'insediamento tra l'età del bronzo e quella del ferro in località Mone Morra;
- 4) la stazione di superficie del periodo paleolitico in località Monte Arcaro;
- 5) i resti della villa con pavimento in opus spicatum in località Polledrara.

Nelle aree vicine a zone vincolate è possibile la realizzazione di edifici a condizione che vengano rispettate le opportune distanze da eventuali resti esistenti o che venissero successivamente alla luce. Il rilascio della concessione edilizia sarà comunque subordinata al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

In tutto l'ambito del presente Piano dovrà essere garantita la tutela delle aree di interesse paleontologico, ovvero:

- a) le aree già scavate, i resti architettonici e i complessi monumentali conosciuti;
- b) le aree archeologiche composte di parti scavate o emergenti e parti scavate, o con attività progressiva di esplorazione e di scavo, di estensione non comprovata;
- c) le aree archeologiche o le zone di ambito archeologico nate da fonti bibliografiche o documentarie, di consistenza ed estensione non comprovata.
- d) le aree adiacenti alle precedenti a), b), c), necessarie per la realizzazione di spazi di rispetto e per la creazione di organici complessi o parchi archeologici.

In tali ultime aree, in rapporto alle caratteristiche dei beni ed ai programmi di scavo, possono essere predisposti dalle Soprintendenze ai Beni Archeologici, da organi di ricerca concessionari o di intesa con l'Ente Parco e sentito il CTS, ove compatibile, progetti di assetto e fruizione pubblica dell'area, nell'ambito del quale potranno essere previste opere quali accessi, depositi e attrezzature espositive e didattiche per l'illustrazione scientifica dei reperti, ove queste condizioni non possono essere soddisfatte all'interno delle aree di cui ai punti b) e c).

Per le aree di interesse archeologico sarà osservata la seguente disciplina:

- per le aree di cui al punto a) sarà prevista una fascia di rispetto (come indicato al punto d) di spessore definito nelle norme specifiche di zona;
- per le aree di cui al punto b) sarà prevista una fascia di rispetto inedificabile di ml 100 di tutela preventiva;
- per le aree di cui al punto c) sarà prevista una fascia di rispetto inedificabile di ml 100 fino all'effettuazione dei saggi per l'accertamento del bene e la relativa esatta ubicazione.

Per le aree di cui ai punti a), b), c), verranno recepite le indicazioni, direttive ed indirizzi espressi dal Ministero per i Beni Culturali e dai suoi uffici periferici per la stesura degli strumenti urbanistici, nonché le disposizioni per la sorveglianza dei lavori.

E' altresì vietato l'uso improprio dei complessi archeologici/monumentali attraverso la realizzazione di manufatti sia temporanei che stabili adibiti, ad esempio, a rimessaggio attrezzature agricole e ricovero animali.

Conseguentemente sono vietate le modificazioni e gli interventi che ne alterino la planimetria, e volumetria e i prospetti, inclusi i parametri murari.

Comunque, ogni attività impattante verso l'emergenza archeologica (emergenza intesa sia come evidenza di strutture archeologiche, sia come presenza di concentrazioni di materiali archeologici in superficie) deve essere valutata dal locale organo preposto alla tutela del patrimonio archeologico e per i complessi immobiliari di età successiva dalla competente Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio (art.31, [D.P.R. 13/12/1975](#), n. 805).

In assenza di prescrizioni normative dal parte del Ministero dei Beni Culturali, le aree di cui ai punti a), b), c), dovranno essere vincolate al mantenimento delle attuali colture e ai caratteri agricoli con assoluta esclusione delle arature profonde (non oltre cm. 50 di profondità), della messa a dimora di alberature e di impianti verdi a radici diffuse e profonde, della installazione di elementi che prevedano qualsiasi genere di scavo o perforazione anche di modesta entità (pali elettrici, telefonici, montanti per recinzioni, ecc.) delle attività di movimentazione del terreno (asportazione, rimodellamento, riporto).

Nelle aree di cui ai punti a), b), c), inserite in zone C, D, F, di cui alla legge 765/1967 e D.M. 3 aprile 1968 n. 1444, degli strumenti urbanistici attuativi approvati, la realizzazione delle opere

da essi previste è permessa - ove ne esistano ulteriori vincoli - subordinatamente al rilascio dell'ufficio del Ministero per Beni Culturali e Ambientali competente, dello specifico nulla-osta. L'eventuale riorganizzazione delle attività silvo-pastorali deve in ogni caso tenere conto della presenza di testimonianze relative al contesto antico di riferimento alla transumanza: stazzi, strutture annesse (entrambi soventemente realizzati con pietrame a secco), fontanili.

Essa deve tener conto anche di tracce labili come quelle relative allo sfruttamento del bosco, ad esempio le carbonaie e pertinenti ad attività produttive diverse, ad esempio mole di particolare interesse storico-architettonico nonché didattico-fruitivo.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 20 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale verrà attuato per mezzo di opere edilizie, opere di urbanizzazione ed infrastrutturali di iniziativa pubblica o privata. Tali interventi attuativi si realizzano sulla base di interventi urbanistici preventivi e sulla base dei singoli progetti di esecuzione diretta.

Le modalità di attuazione sono:

- a) il Piano Particolareggiato (PP) di esecuzione di cui agli articoli 13, 14, 15, 16 e 17 della legge urbanistica 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) il Piano per l'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) ex P.E.E.P. ai sensi della legge n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) il Piano per Insediamenti Produttivi (P.LP.) ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71;
- d) il Piano di Recupero (P.R.) di iniziativa pubblica e privata ai sensi della legge n. 457/78;
- e) i Piani Convenzionati di Lottizzazione (P.C.) di rinnovo urbano, di attività di interesse pubblico o qualsiasi altro intervento urbanistico, ai sensi della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) Intervento Edilizio Indiretto mediante Concessione (C) ai sensi della legge n. 10/77 che in assenza di precedenti urbanistici convenzionati, in casi prescritti da norme e leggi specifiche, può essere subordinata ad impegno o atto d'obbligo o convenzione (C.C.).

ART. 21 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI.

Gli interventi urbanistici preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistica degli abitati e di dotare le aree dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalle leggi vigenti e dagli articoli delle presenti Norme.

I P.P. ove non specificatamente previsti nelle presenti norme, sono facoltativi e potranno applicarsi in ogni zona del territorio. I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone di recupero indicate nella zona A e B, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, o come disposto dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi preventivi sono obbligatori per tutti i comprensori di nuova edificazione previsti dal P.R.G. Inoltre il Comune potrà richiedere alle proprietà interessate il Piano di Edificazione ed Urbanizzazione (lottizzazione) anche per le aree precedentemente non indicate, tutte le volte che:

- le disposizioni di legge urbanistica lo prescrivano;
- le disposizioni dei P.P. lo prevedano;
- particolari esigenze urbanistiche lo impongano.

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto o la richiesta di ritrasformazione del territorio è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo riferito ad almeno un comprensorio individuato negli elaborati grafici del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata per le varie zone, secondo la loro definizione in comparti edificatori da definirsi ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali.

Uno o più proprietari, che possiedono la superficie minima di intervento nelle zone omogenee D1 e T, in mancanza di assenso di tutti i ricadenti nel comparto devono predisporre un Piano di Assetto, esteso all'intero comparto, contenente le indicazioni generali di intervento, da sottoporre all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

D Piano si attuerà per Stralci Funzionali, convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Nel caso delle zone C di espansione, in considerazione della loro ubicazione in ambiti già in parte dotati di opere di urbanizzazione, sarà consentito l'intervento urbanistico preventivo anche in assenza di un Piano di Assetto esteso all'intero comparto, purché si disponga della superficie minima di intervento e si tenga comunque conto degli eventuali piani stralcio già redatti e/o da redigere.

Ogni Piano Stralcio dovrà garantire al proprio interno il rispetto degli standard minimi. Nel caso le aree residue dell'intero comparto, già in parte realizzato per stralci funzionali, non raggiungano il lotto minimo di intervento fissato nella misura di mq 10.000, potrà essere consentita l'attuazione sull'intera superficie rimanente, anche se inferiore alla minima stabilità.

ART. 22 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP)

I P.P. sono compilati dall'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito del P.R.G.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'indicazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica che di iniziativa privata - compresa nel P.P., questo dovrà specificatamente comprendere:

- a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dei costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla legge n. 10/17 e successive disposizioni;
- b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti ed ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- c) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto ed oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati (C.C.);
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- f) l'indicazione dei tempi di validità del P.P. e delle opere in esso previste.

ART. 23 - PIANI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ex P.E.E.P.).

I P.E.R.P. ai sensi della legge 167/72, 765/67, 865/71, 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito del P.R.G., in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel [P.E.R.P. questo](#) dovrà indicare:

- a) le opere che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- c) le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli ed il prezzo di cessione;
- d) gli Enti cui competono i diversi interventi, contenuti nel P.E.R.P.

I [P.E.R.P. dovranno](#) comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richiesti per i P.P. ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme.

ART. 24 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).

I P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o da altro Ente Pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.

I P.I.P. sono adottati dall'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito del P.R.G. e degli strumenti urbanistici a livello comprensoriale e regionale in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione. Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel P.I.P., questo dovrà indicare:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- c) le aree da cedere in proprietà ed il prezzo di concessione;
- d) i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del P.I.P.;
- e) le opere anti-inquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della legge n. 319/76 e relativi criteri di applicazione.

I P.I.P. dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richieste per il P.P. ai sensi dell'articolo 14 delle presenti norme.

ART. 25 - PIANO DI RECUPERO (P.R.).

I piani di recupero dovranno contenere tutti gli elementi previsti dalle leggi vigenti per le zone soggette a recupero e le normative riguardanti i Piani Particolareggiati: vedi L. 865/71

ART. 26 - PIANI CONVENZIONATI (P.C.).

- 1) Sulle aree non urbanizzate ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, e su quelle su cui non sia operante nessuno degli strumenti di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 della Legge Urbanistica 1150/42, nonché sulle aree indicate in detti strumenti come condizionate a P.C. l'edificazione è condizionata alla adozione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, di Piano Convenzionato a norma dell'art. 28 della Legge Urbanistica n. 1150/42, salvo i casi per cui è previsto il rilascio di Concessione Convenzionata di cui al successivo art. 27.
- 2) **I P.C.** possono disciplinare:
 - piani di lottizzazione con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc.) o mista;
 - piani di rinnovo urbano;
 - piani per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, ecc.).
- 3) **II P.C. DI LOTTIZZAZIONE**, oltre alle indicazioni tecniche e normative per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:
 - a) le aree da cedere 'al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale;
 - b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
 - c) la suddivisione dell'area del P.C. in lotti di intervento con tutte le indicazioni planimetriche e normative per la esatta definizione dei singoli fabbricati;

- e) la destinazione d'uso di tutti gli edifici e delle singole parti;
- f) i tempi di attuazione;
- g) ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.

4) I P.C. DI RINNOVO URBANO, oltre alle indicazioni tecniche e normative per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà, specificatamente indicare quanto precisato ai precedenti punti a), d), e) e in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso:

- b) le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo, manutenzione, ampliamento di quelle esistenti, con la relativa valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- c) la suddivisione dell'area del P.C. in comparti di intervento con tutte le indicazioni normative per la esatta esecuzione degli interventi previsti;
- f) il testo della convenzione dovrà precisare quanto concerne i punti seguenti:
 - la gratuità della cessione delle aree, degli edifici, delle parti di edifici comunque destinate a proprietà pubblica per servizi o per attività sociali, ed eventuali modalità di riparto degli oneri su tutti o parte dei partecipanti al P.C.
 - ;il riparto degli oneri relativi all'attuazione dei servizi e delle attività sociali tra le diverse categorie socio-economiche partecipanti al P.C., il Comune e gli altri enti preposti al rinnovo urbano;
 - le modalità di attuazione attraverso indicazioni di progetto di uso, di condizione e direzione dei lavori secondo norme, capitolati e progetti di iniziativa comunale;
 - il regime di gestione e le condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquilinato originario (residenziale, commerciale, artigianale, ecc.);
 - le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione;
 - le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri enti preposti al rinnovo urbano secondo la durata della convenzione e secondo parametri socio-economici;
 - le eventuali modalità di regimi transitori di rialloggio in presenza di lavori; le sanzioni comminate in caso di inadempimento.

5) II P.C. PER ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare quanto specificato per il P.C. di lottizzazione, lettere a), e), ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso:

- b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti in base alle dimensioni minime inderogabili di cui all'articolo 6 e all'articolo 8 delle presenti norme;
- c) la suddivisione dell'area del P.C. in lotti o comparti di intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per la esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati, ecc.;
- d) la destinazione d'uso di tutti gli impianti, fabbricati, ecc. o loro parti;
- f) il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo ai sensi della legge n. 10/77, che dovrà comunque espressamente prevedere quanto indicato per il P.C. di lottizzazione alla lettera f) considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
- g) le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.

ART. 27 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONVENZIONE (C) E CONCESSIONE CONVENZIONATA (CC).

Nelle aree urbanizzate ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme e non soggette all'obbligo di P.P. o P.E.R.P. o P.I.P. o P.C. e in tali aree quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Sindaco le Concessioni (C) e le Concessioni Convenzionate (CC) ai sensi della legge n. 10/77, sentito il parere della Commissione Edilizia.

La domanda di C e CC deve indicare il proprietario ed il titolo di proprietà con tutti i dati risultanti dal registro delle proprietà immobiliari. Qualora la domanda non sia presentata dal proprietario, ma da altro avente titolo alla concessione, deve essere presentata copia autentica del titolo predetto. La documentazione deve essere corredata dagli elaborati previsti dalle norme di legge, di regolamento e da quelle indicate nelle presenti Norme e allegati e deve contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso e quando si tratta di intervento relativo ad immobile destinato ad attività industriale, commerciale, artigianale, direzionale, l'indicazione del numero degli addetti.

La C e la CC deve indicare:

- a) la data entro cui dovranno iniziare i lavori, la data di inizio dei lavori deve essere verbalizzata dal personale dell'Ufficio Comunale competente; nel verbale devono figurare i capisaldi ed ogni altro riferimento di competenza comunali;
- b) il termine imposto per l'ultimazione dei lavori qualora la domanda della concessione, nei casi previsti nell'art. 4 della legge n. 10/77 superi il periodo di un anno;
- e) gli oneri relativi all'allaccio alle reti di urbanizzazione primaria che sono completamente a carico del richiedente, il quale le eseguirà secondo i dettagli tecnici forniti dall'Ufficio Comunale competente;
- d) l'indicazione del corrispettivo da versare a norma dell'art. 6 della legge 10/77 e le modalità ed i tempi di pagamento, nonché le garanzie fideiussorie o reali.

Qualsiasi licenza di abitabilità o di esercizio potrà essere rilasciata solo dopo l'avvenuta esecuzione delle opere di cui alle lettere c) e d).

Le condizioni apposte alla "C" e alla "CC" potranno essere approvate con atto di sottomissione sottoscritto con firma autentica del concessionario che dovrà assumere gli obblighi e garantire l'adempimento.

Non è richiesta "C" o "CC" per le opere di ordinaria manutenzione salvo per i casi previsti nelle zone storiche, e zone di parco, attrezzature sportive ricreative private o zone di interesse artistico, storico, paesistico, militare.

La richiesta di "C" o "CC" per interventi su fabbricati esistenti deve comprendere la documentazione completa dello stato attuale del fabbricato.

L'Amministrazione Comunale deve dare comunicazione del rilascio della "C" o della "CC" al richiedente mediante R.R.R. spedita entro 48 ore non festive dall'approvazione. A tale comunicazione sarà allegato l'elenco degli adempimenti necessari al rilascio della concessione. La concessione deve essere ritirata dal richiedente previa documentazione del pagamento di quanto dovuto, a norma dei precedenti comma, e consegna dell'atto di sottomissione, ove previsto.

Qualsiasi interruzione dei lavori deve essere notificata mediante R.R.R. all'Ufficio Comunale competente cui competono i controlli di merito. Le interruzioni non comportano comunque sospensione dei termini di validità della "C" o della "CC" se non nei casi di cui all'art. 4 della legge n. 10/77; a norma dello stesso articolo la "C" o la "CC" può essere prorogata.

Qualora allo scadere della validità della "C" o della "CC" i lavori non siano iniziati, la concessione stessa si intende decaduta ed essa non costituisce nessun titolo preferenziale per una nuova C o CC; in questo caso così come in quello in cui alle scadenze i lavori siano stati iniziati, ma non ultimati l'Amministrazione Comunale in considerazione dell'eventuale stato di avanzamento delle opere, fermo quanto stabilito dall'art. 4 della L. 10/77, delibererà i

provvedimenti atti a garantire la più sollecita attuazione, riservandosi i diritti di intervento diretto e di espropriazione a norma di legge.

ART. 28 - PROGETTI COMUNALI ESECUTIVI (PCE).

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree libere pubbliche, il restauro e la manutenzione di spazi o edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito del PRG su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il comune ha la disponibilità, l'Amministrazione Comunale può redigere dei Progetti Comunali Esecutivi che vengono deliberati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

ART. 29 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE.

1 - Le domande di concessione relative ad ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e nuove costruzioni, dovranno essere corredate di documentazione fotografica a colori dell'isolato a cui si riferisce l'intervento.

Le domande di concessione dovranno essere corredate della seguente documentazione:

- a) n° 4 copie del progetto, di cui una in bollo, costituita dai seguenti elaborati:
- b) foto dell'area o dell'edificio;
- c) relazione tecnica e geologica (quest'ultima solo nel caso di una nuova costruzione) redatta in carta libera firmata dal tecnico progettista, nella quale saranno illustrate le opere che si intendono eseguire, con particolare riferimento a requisiti estetici (rivestimenti, intonaci, tinteggiature) ai requisiti igienici (scarichi dei servizi igienici, pozzi neri, areazione negli appartamenti), agli impianti (acqua, luce riscaldamento);
- d) estratto del P.R.G. con ubicazione dell'opera;
- e) una planimetria quotata in scala 1:200 del lotto del terreno urbanisticamente asservito alla costruzione nella quale dovranno essere indicate le distanze del fabbricato, dai confini del lotto, le vie su cui prospettano i fronti e le relative larghezze, l'ubicazione dei fabbricati confinanti, loro altezze e distanze dai confini, la superficie del lotto destinata a parcheggio; uno schema quotato in scala 1:200 con lo sviluppo del calcolo della superficie coperta e del volume;
- f) le piante quotate dei singoli piani compreso quello interrato, in scala 1:200 con la destinazione d'uso dei vani. Le piante dovranno essere quotate sia esternamente (quote parziali e totali) sia internamente.
- g) Per i singoli piani abitabili si dovrà indicare la superficie netta ai sensi dell'art. 2 del [D.M. 5/7/75](#).
- h) le sezioni quotate in scala 1:100 secondo le linee di maggiore importanza, interessanti anche l'andamento del terreno, con l'indicazione delle misure verticali, altezza dei solai e delle scale;
- i) tutti i prospetti in scala 1:100;
- j) gli schemi delle fognature in scala 1:200 fino all'immissione nella fognatura Comunale;
- k) i dettagli architettonici in scala 1:20 o 1:50 sui quali saranno indicati i materiali da adottare nei rivestimenti, infissi, intonaci, colori, ecc.;
- l) titolo legittimo di proprietà.

2 - Per le opere soggette ad autorizzazione i documenti da allegare sono i seguenti:

- a) 3 copie dello stato attuale e dello stato modificato in scala 1:100, nel quale sia indicata l'ubicazione del fabbricato in oggetto. L'elaborato deve contenere il confronto tra stato attuale e stato modificato con colorate in giallo le demolizioni e gli scavi ed in rosso le nuove opere.
- b) relazione tecnica in carta libera, fumata dal tecnico progettista, dal direttore dei lavori, nella quale saranno illustrate le opere da eseguire, con particolare riferimento ai requisiti igienici ed estetici.
- c) fotografie del fabbricato o del luogo oggetto dell'opera con particolare riguardo alle facciate oggetto di modifica.

Gli elaborati suddetti costituiscono la documentazione minima a corredo delle domande. Le richieste degli elaborati suddetti vengono archiviate d'ufficio.

È facoltà dell'Amm.ne richiedere elementi integrativi.

3 - Si intendono soggetti ad autorizzazione anche gli interventi sui prospetti dei fabbricati (coloriture, infissi, canalizzazioni, ecc.).

Per questi interventi è richiesta la documentazione fotografica del contesto nel quale è inserito l'edificio.

4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle zone E.

La documentazione a corredo delle domande è la stessa indicata ai punti precedenti con le seguenti precisazioni:

- a) gli elaborati di cui ai commi e, f, g; del punto 1 dovranno essere in scala 1:100 con l'indicazione degli elementi costruttivi e decorativi di interesse e dei materiali;
- b) la planimetria di cui al comma d, del punto 1 in scala 1:100, dovrà essere estesa a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con l'indicazione e la individuazione di qualsiasi altro elemento come pozzi, aie ed altri tipi di arredi tradizionali;
- c) per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle zone E, alla documentazione di cui sopra dovrà essere allegato lo schema di smaltimento delle acque nere.

5 - Interventi per la modifica delle alberature.

- a) domanda al Sindaco nella quale siano indicate e descritte le caratteristiche dell'intervento;
- b) relazione tecnica ed estratto dello strumento urbanistico vigente in cui sia indicata la localizzazione dell'intervento e le misure prese a protezione del suolo (nel caso di zone soggette a vincolo idrogeologico);
- c) documentazione fotografica.

ART. 30 - MAPPA DEL P.R.G.

1 - Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti firmate dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata concessione.

2 - All'atto della presentazione della domanda di concessione, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate a matita e con esatta grafia, le opere progettate e le aree (campite, con coloritura gialla leggera) sulle quali è stata computata la Superficie Fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al I comma del presente articolo.

- 3 - All'atto della concessione, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 4 - All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione.
- 5 - Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

TITOLO III

NORME DI INTERVENTO

ART. 31 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini è di interesse pubblico.

Il Comune di intesa con gli altri organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente.

ART. 32 - PROTEZIONE DELLE SORGENTI, POZZI, PUNTI DI PRESA, BACINI INBRIFERI ED AREE DI RICARICA DELLE FALDE.

1 - AI fine di garantire la qualità delle acque da destinare al consumo umano, in accordo a quanto previsto con delibera n. 18 del 8/03/1991 dell'Assemblea Generale del Consorzio Idraulico Sabino, sono istituite delle aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto (riferite alle opere di presa) e zone di protezione (riferite ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde).

2 - Le zone di tutela assoluta sono aree adibite esclusivamente ad opera di presa ed a costruzioni di servizio. Sono recintate con filo spinato e paletti di castagno e segnalate mediante tabelle di colore bianco e caratteri neri con riportato il nome dell'Ente gestore dell'acquedotto e la dicitura "Zone di tutela assoluta ai sensi del D.P.R. n. 236".

In tali aree è severamente vietato l'ingresso di persone, animali e automezzi non autorizzati dall'Ente gestore.

3 -Le zone di rispetto sono aree con estensione di mt. 400 concentro il punto di presa odi captazione.

In tali zone sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cavi e di pozzi;
- g) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento rifiuti;
- k) pascolo e stazzo del bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

4 - Le zone di protezione sono le aree di ricarica delle falde costituenti i bacini imbriferi delle sorgenti. Dette aree sono indicate nelle mappe depositate presso l'Ente gestore dell'acquedotto. In tali zone sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi o liquami non depurati;
- b) scariche di qualsiasi tipo anche se controllate;

- c) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- d) impianti di trattamento rifiuti.

5 - Le condutture in pressione devono avere d'ambo i lati una zona di protezione di larghezza di mt. 3,00 per parte dall'asse di tubazione.

Su tale zona sarà vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada, a giardino o a prato naturale, con divieto di concimazioni organiche, di aratura, di stazzo di bestiame e di piantagioni arboree di alto fusto. Le specie arboree particolarmente idrofile saranno invece vietate fino a mt. 10 dall'asse delle condutture di cui sopra.

Qualora le condotte siano poste in galleria, la relativa zona di rispetto si estenderà per le nuove costruzioni fino a mt. 2,00 per parte dal filo esterno delle due fiancate della galleria stessa e per profondità del cielo della campagna.

6 - Qualsiasi tubazione di scarico di acque luride che attraversi le fasce di protezione di cui al precedente articolo dovrà rispondere alle seguenti norme igieniche:

- a) Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alla penetrazione di acque dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle condizioni di esercizio.
- b) Deve essere progettata e realizzata al fine di garantire il deflusso delle acque rimanendo in regimi condotte a pelo libero anche in caso di portate di piena o di pioggia.
- c) Le nuove realizzazioni devono comunque sopportare pressioni nominali di 3,2 atm.
- d) E' necessario che la generatrice inferiore della condotta per acqua potabile sia sufficientemente al di sopra di quella superiore della condotta di acque reflue.
- e) Se la distanza fra esse consente un sufficiente grado di sicurezza contro gli inquinamenti o allorquando queste si intersechino, la tubazione fognante dovrà essere protetta con apposito manufatto che impedisca alle eventuali perdite della tubazione fognante di raggiungere il condotto potabile e che consenta di evidenziare l'esistenza delle perdite stesse.

7 - Sono vietati eventuali pozzi neri ed ogni altro impianto simile per acque luride fino alla distanza di m. 15 dall'asse delle condutture in pressione medesime.

E' altresì vietata fino ad una distanza di m. 30 dall'asse delle condutture la realizzazione di aree cimiteriali, discariche di qualsiasi tipo, mattatoi, scarichi industriali quali farmaceutici e caseari, allevamenti zootecnici come pure la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi, lo stoccaggio di reflui prodotti da sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, impianti di trattamento rifiuti, stazzo di bestiame.

In una fascia di m. 50 dall'asse del tubo è comunque proibito lo scarico di acque reflue non corrispondenti alla tabella A allegata alla Legge del 10 maggio 1976.

8 - In caso di realizzazione di nuove strade, sia statali, provinciali o comunali che attraversino l'asse delle condutture in pressione, è fatto obbligo di proteggere la tubazione suddetta con lastre di c.a. dello spessore non inferiore a cm. 15, della larghezza di m. 2,00 + 20 e per un'ampiezza pari a quella della strada costruenda.

9 - E' fatto divieto di eseguire sulle condutture in pressione qualsiasi intervento si ad normale che straordinaria manutenzione come opere di ammodernamento, miglioramento o variazione delle opere esistenti se non da personale dipendente dall'Ente gestore o che lavori per conto di questo.

10 - Nella zona di protezione di cui al punto 5 è fatto divieto di eseguire scavi e ricavare cantine, grotte, cave, pozzi o altro vuoto ancora.

E' vietato altresì eseguire opere e manufatti capaci di arrestare il libero deflusso delle acque superficiali o di determinare franamenti di terreno.

Su detta zona è vietato eseguire rinterrì o colmazioni di valli, fossi o avvallamenti del terreno con materiale di riporto.

E' vietato l'uso di mine e l'esecuzione sia di pali prefabbricati e battuti, sia di pali eseguiti con sonde di perforazione battute a distanza inferiore a m. 50 d'ambo i lati dell'asse delle condutture in pressione.

L'uso di mine entro una fascia compresa tra i m. 50 e i m. 500 può essere consentito qualora non arrechi danno all'acquedotto, con apposita autorizzazione da parte dell'Ente gestore dell'acquedotto stesso.

E' vietata infine la realizzazione di pali trivellati con sonde rotative a distanza minore di m. 5 dall'asse dell'acquedotto.

11 - E' vietato l'ingresso nelle opere di manovra, sfiato e scarico dell'acquedotto dell'Ente gestore.

12 - E' vietato manomettere o danneggiare le opere di cui al punto precedente.

13 - Per le opere di cui al punto 11 valgono le limitazioni di cui ai punti 2,3,5,6,7,8,9 salvo che le distanze non vengano considerate dall'asse della tubazione in pressione bensì dal filo esterno del fabbricato od opera.

14 - E' vietato coprire le opere che non sorgano dal piano di campagna con ogni genere di oggetto o materiale.

E' vietato rinterrare i manufatti suddetti con terra o con qualsiasi altro materiale di riporto.

15 - PROTEZIONE DELLE LINEE PER TRASMISSIONE DATI.

a) Nel caso di cavi telefonici affiancati alle condotte è fatto divieto di eseguire scavi, buche, trincee per profondità maggiori a cm. 80 dal piano di campagna senza avere sentito il parere tecnico dell'Ente gestore dell'acquedotto.

In detta fascia è inoltre vietata l'aratura e qualsiasi lavorazione agricola che si spinga a profondità superiore a cm. 80 dal piano di campagna.

b) Sono vietati, nella zona di protezione, pozzi con punte per la messa a terra di apparecchiature elettriche o elettromeccaniche.

Sono altresì vietati scaricatori di terra e impianti parafulmine del tipo a gabbia Faraday.

E' fatto inoltre divieto di adoperare la tubazione in pressione come mezzo per gli impianti di " messa a terra.

c) E' vietata la posa di cavi elettrici a bassa, media ed alta tensione a distanza minore di cm. 60 dal cavo telefonico o comunque in ogni caso in cui il cavo possa creare dei disturbi alla trasmissione dei dati.

d) Per qualsiasi costruzione, opera o modificazione del suolo e sottosuolo entro una fascia della larghezza di m. 50 dall'asse dell'acquedotto, o m. 3 nei centri abitati, la concessione della licenza è subordinata al rispetto completo delle norme di cui al presente regolamento e al parere della U.S.L. competente per territorio, sentito l'Ente gestore dell'acquedotto.

e) I proprietari dei fondi attraversati da acquedotti sia sopra terra che interrati, sia a pelo libero che in pressione, come pure i proprietari dei fondi compresi nelle zone di protezione di cui ai precedenti punti, non potranno in alcun modo opporsi all'esecuzione di lavori di manutenzione, di riparazione o di ricostruzione parziale o totale degli acquedotti, né impedire il transito agli agenti incaricati, sia di accedere alle sorgenti, agli acquedotti stessi e relativi manufatti, sia di accertare l'esatta, costante osservanza delle norme protettive.

ART. 33 - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE.

Le aree boscate sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e della stato microclimatico.

Salvo quanto previsto dal Piano di Assetto del Parco dei Monti Lucretili è vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature - salvo per lavori di diradamento da effettuare a cura delle competenti autorità forestali -, aperture di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco e delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata né all'interno delle aree boscate né in una fascia di almeno ml. 100 lungo i suoi confini.

La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate. Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco e altre tracce preesistenti.

Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di edificazione.

ART. 34 - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO

1.

Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché l'autorizzazione di interventi edilizi su fabbricati esistenti secondo l'art. 5 delle presenti norme, devono comprendere norme ed elaborati dai quali risultino evidenti:

- i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale, sia di rifinitura; - le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- le tinteggiature;
- le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo; - gli infissi, la chiusura, le tende, ecc.;
- le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.

2.

Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

3.

Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento nelle zone A, è obbligatorio l'uso dei materiali e delle tecniche descritte nelle presenti norme.

4.

Le alberature comunque esistenti negli spazi liberi, sia pubblici che privati dovranno essere conservate e di norma ampliate e incrementate in occasione degli interventi di cui all'art. 5 delle presenti norme o dell'attuazione di strumenti urbanistici secondo le disposizioni di cui al successivo titolo.

5.

In tutto il territorio comunale ed in particolare nei nuclei urbani, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 43, punto 12 (Norme Generali per l'edificazione), relativamente alle caratteristiche di finiture esterne degli edifici.

ART. 35 - NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO.

Qualsiasi progetto o richiesta di P.P., P.E.E.P., P.I.P., P.C., C, C.C. deve contenere:

- indicazioni quantitative e qualitative degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si chiede la costruzione, con indicazione dei valori medi, delle punte massime e - ove sia il caso - dei periodi di effettuazione degli scarichi;
- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui, delle località e modi di scarico delle acque trattate.

Per i fabbricati o i complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, è consentita l'immissione nella rete fognante comunale senza preventiva depurazione purché la quantità di scarichi immessa per quantità e per tasso di materie inquinanti non sia tale da far sorpassare i limiti di sicurezza al riguardo compatibili con le portate del sistema fognante e con le capacità del sistema urbano di depurazione.

Le indicazioni di cui ai precedenti comma dovranno essere formulate secondo quanto disposto dalla L. 319/76 ferme restando tutte le altre disposizioni della legge stessa e delle successive disposizioni regionali.

In entrambi e casi previsti ai precedenti comma, al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta deve essere disposto un pozzetto di ispezione ubicato in modo che gli organi di vigilanza possano accedere in qualsiasi momento e senza alcun preavviso per ispezioni e prelievi.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti comma ai sensi della L. 10/77 sono a carico del richiedente, comprese le quote eventualmente necessarie per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione, fermi restando oneri e diritti di allaccio e di uso nonché l'obbligatorietà di consorzi di frontisti ove ne ricorrano le condizioni.

ART. 36 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori di farne denuncia entro 24 ore sia al Sindaco, sia alla competente Soprintendenza.

In seguito ai ritrovamenti di cui al precedente comma il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e dove in questo caso entro 30 giorni dalla sospensione motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso o disporre la revoca, sentite le Soprintendenze.

La mancata denuncia comporta l'immediata revoca della concessione, salva ogni altra azione legale.

TITOLO IV

NORME PER ZONE

ART. 37 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1 - Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del [D.M. 1444/1968](#) in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 nelle seguenti zone:

ZONE A:

comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati che rivestono carattere storico; sono descritte nell'articolo 38 del presente titolo N;

ZONE B:

comprendenti le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A; sono descritte nell'art. 39 del cap. II del presente titolo N;

ZONE C:

comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali, con possibilità di attività complementari; sono descritte nell'art. 40 del presente titolo N;

ZONE T:

comprendono le parti del territorio comunale riservate agli insediamenti turistici; sono descritte nell'art. 41 del presente titolo N;

ZONE D:

comprendenti le parti del territorio comunale interessate da nuovi insediamenti industriali e artigianali; sono descritte nell'art. 42 del presente titolo N;

ZONE E:

comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola o da superfici boscate; sono descritte nell'art. 43 del presente titolo N;

ZONE F:

comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no; sono descritte nell'art. 44 del presente titolo N;

ZONE SP:

comprendenti le parti del territorio comunale destinate a servizi privati di uso pubblico; sono descritte nell'art. 45 del presente titolo N;

ZONE V:

comprendenti le parti del territorio comunale destinate a zone di rispetto o di vincolo; sono descritte nell'art. 43 del presente titolo N;

ART. 38 - ZONA A (CENTRO STORICO)

a - La zona classificata A, ai sensi dell'art. 2 del [D.M. 1444/1968](#) è identificabile nel Centro Storico delimitato nelle tavole del P.R.G.

b - Gli interventi nella zona A hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti e affittuari);
- - mantenere la struttura del borgo;
- - progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati;
- prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività commerciali e artigianali per i piani terreni e per residenza per i piani superiori;
- prevedere l'utilizzazione per tutte le aree ed edifici di proprietà pubblica o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione.

c - Il recupero del Centro Storico si attua attraverso la redazione del P.P. esteso all'intera zona od attraverso Piani di Recupero su sub-ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457 del 1978. Gli interventi ammessi sono: ordinaria manutenzione;

- straordinaria manutenzione;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio , ristrutturazione edilizia.

Per il restauro conservativo il risanamento igienico ed edilizio e la ristrutturazione edilizia è obbligatoria la C o la CC.

E' comunque obbligatorio il comma 3 dell'art. 34 anche per i lavori di ordinaria manutenzione

d - In assenza degli strumenti urbanistici di cui al precedente comma c sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solo in caso di urgenza per pubblica necessità, motivata mediante provvedimento dei competenti uffici comunali anche di straordinaria manutenzione: è in ogni caso obbligatoria l'autorizzazione, o per i fabbricati sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1494 del 1939, la concessione, onde garantire il rispetto dell'art. 34 e dei principi di cui al precedente comma b.

e - E' obbligatorio, per ogni fabbricato, il mantenimento della Su (salvo il caso di altezze interpianto eccessive), del V, della Hf max, salvo il caso di demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni aggiunte ecc.

Gli eventuali interventi che prevedano nuvi parti costruttive a completamento dovranno essere finalizzati alla eliminazione delle superfetazioni.

L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nel P.d.R potrà esser realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.

Gli edifici inclusi nel Centro Storico devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il loro colore tradizionale.

Essi pertanto, pur essendo soggetti a vincolo di conservazione e restauro possono formare oggetto, ove nel caso, anche di opere di rinnovamento e trasformazione a condizione che venga mantenuto il loro aspetto esterno.

Ove possibile, in sede di Piano di Recupero potranno essere previste particolari prescrizioni per operazione di risanamento che prevedano nuove parti costruttive a completamento che non potranno mai superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico con esclusione delle sovrastrutture aggiunte. Le aree eventualmente libere, salvo quelle da destinare a parcheggi (art. 18 L. 765/1967) dovranno essere piantumate almeno ad arbusti nella misura di 3 ogni 20 mq. di area libera.

ART. 39 - ZONA B DI COMPLETAMENTO

1 - Definizione e Generalità.

Comprendono tutte quelle zone diverse da quelle 'W' in cui la edificazione ha caratteristiche di completamento. In tali zone la edificazione è soggetta a Concessione singola onerosa, ovvero, ove se ne verifichi la necessità al completamento delle opere di urbanizzazione primaria al fine di garantire gli allacciamenti.

Sono consentite all'interno del lotto, costruzioni accessorie per una superficie non superiore ad 1/10 della superficie fondiaria oltre al volume assentito in base agli indici di Piano.

All'interno degli edifici sono consentiti esclusivamente chiostrine e patii con divieto di ogni altro spazio.

Ogni 100 mc. di costruzione vanno riservati mq. 10 a parcheggio.

Non sono consentiti sottotetti e mansarde abitabili. La pendenza massima dei tetti non può superare il 35% (30% nel caso di edifici ricadenti nel Parco).

Le autorimesse private possono essere realizzate nelle aree libere, nei piani terreni e nel piano seminterrato. Le residue aree libere devono essere piantumate con un albero di alto fusto o 5 arbusti ogni 50 mq.

Saranno consentite costruzioni in aderenza solo laddove la saturazione della zona appaia evidente e necessaria la aderenza.

I volumi tecnici saranno consentiti, ove indispensabili e comunque non potranno superare l'altezza netta di ml. 2,20. ---

I progetti dovranno essere accompagnati da una relazione Geologico-Tecnica.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, purché non abusivo, potrà essere ricostruita la stessa volumetria, a prescindere dai parametri edilizi previsti dalle norme del P.R.G.

Nel caso di aree di completamento con caratteristiche visuali di notevole importanza, vincolate, o non, dalla Soprintendenza ai sensi della normativa vigente, potrà essere consentita l'edificazione, sottoposta all'eventuale nulla-osta, nel solo caso in cui il terreno in oggetto si trovi ad un livello inferiore alla quota stradale e sia riservato all'uso pubblico, come spazio di sosta e di affaccio panoramico, il lastrico solare dell'immobile realizzato. Tale uso sarà garantito con atto di obbligo da trascrivere nei registri della Conservatoria Immobiliare.

Nel caso di possibili ampliamenti di edifici, nell'ambito dell'edificato, non saranno consentiti aumenti delle altezze tali da limitare le visuali esistenti se di particolare valore.

Per lotto intercluso deve intendersi un lotto delimitato da lotti su cui insistono fabbricati già realizzati e per i restanti lati da superfici vincolate a strade, servizi pubblici o confini di zona. Nelle zone B di Completamento, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457, l'Amministrazione Comunale può, con delibera consiliare, individuare le aree caratterizzate da situazioni di degrado e/o suscettibili di recupero edilizio da sottoporre a Piano di Recupero. Tale zona si suddivide in 4 sottozone:

2 - SOTTOZONA B 1

if	= 1.00 mc/mq.
Hv max	= ml. 10,50
Distanza min. tra fabbricati	= Df = 10,00 ml.
Distanza min. dai confini	= Dc = 5,00 ml.
Distanza min. dal ciglio stradale	= allineamenti esistenti
Numero max. dei piani abitabili	= N° 3

3 - SOTTOZONA B2

If	= 1,50 mc/mq.
Hv max	= ml. 10,50
Distanza min. tra fabbricati	= Df = 10,00 ml.
Distanza min. dai confini	= Dc = 5,00 ml.
Distanza min. dal ciglio stradale	= allineamenti esistenti
Numero max dei piani abitabili	= N ° 3

4 - SOTTOZONA B3

Tale sottozona è relativa a lotti esistenti di superficie minima, attualmente inutilizzati, su cui è consentita la edificazione in quanto la eventuale volumetria realizzata non limita visuali di particolare pregio.

i parametri previsti nella sottozona B3 sono:

If	= 2,50 mc/mq.
Hv max	= ml. 10,00
Distanza min. tra fabbricati	= Df = 10,00 ml.
Distanza min. dai confini	= Dc = 5,00 ml.
Distanza min. dal ciglio stradale	= allineamenti esistenti

L'altezza massima dei fabbricati non potrà comunque superare l'altezza media dei fabbricati adiacenti.

Sarà consentita l'edificazione in aderenza su pareti confinanti non finestrate.

Nel caso l'indice fondiario non consenta il raggiungimento dell'altezza media tra i fabbricati limitrofi, sarà possibile derogare e consentire una maggiore volumetria

5 - SOTTOZONA B4

Tale sottozona riguarda aree parzialmente edificate ricadenti nei confini del Parco dei Monti Lucretili, in dette aree è possibile l'edificazione di case unifamiliari con giardini con l'utilizzo dei seguenti parametri:

If	= 0,80 mc/mq.
Sup. min. del lotto	= mq 800
Rapporto di copertura	= 1/4
Hv max	= ml. 7,50
Distanza min. tra fabbricati	= Df = 10,00 ml.
Distanza min. dai confini	= Dc = 5,00 ml.
Distanza min. dal ciglio stradale	= ml 5,00
Numero max dei piani abitabili	= N ° 3.
Indice di piantumazioni	= n/ha 20

ART. 40 - ZONA C (Espansione)

1- Definizione e generalità

- a) Sono quelle aree di cui all'art. 2 lett. "C" del [D.M. 2/4/68](#) n. 1444, destinate a nuova espansione residenziale, commerciale, direzionale, la cui edificazione è subordinata a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata
- b) I parametri urbanistici per i singoli comparti sono definiti nella relativa tabella. Il volume ivi stabilito dovrà essere destinato ad uso residenziale, commerciale e direzionale; quello relativo alla residenza non potrà essere inferiore al 70% del complessivo e quello relativo alle altre attività previste non potrà essere inferiore al 15% del complessivo.
- c) Nello strumento di attuazione, per singoli edifici o gruppi di essi, dovranno essere individuate le relative superfici fondiari cui riferire gli indici urbanistici.
- d) La soluzione urbanistica e architettonica, dei singoli strumenti attuativi, dovrà tenere conto del migliore orientamento e ubicazione dei fabbricati ai fini delle introspezioni e del contenimento dei consumi energetici.
- e) In tutti gli interventi nelle zone C debbono essere previsti i parcheggi di tipo Pa e Pb nelle quantità minime stabilite dall'art. 7 della presente normativa, ed eventuali di tipo Pc per soddisfare alle esigenze del tessuto edilizio circostante esistente.
- f) Nelle zone C il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo (P.P., P. d.Z. 167, P.C.) nell'ambito dei singoli strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere garantite le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (Su1) e secondaria (Su2) secondo gli standards urbanistici stabiliti dal [D.M. 2/4/68](#) nella misura minima di 12 mq./ab.

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

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,0
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

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

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici preesistenti alla redazione dello strumento urbanistico preventivo.

In sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo dovrà essere previsto un indice di piantumazione da definirsi secondo le caratteristiche dell'insediamento e che non potrà mai essere inferiore a quello indicato per le zone B

- g) In tutte le zone C, l'edificazione relativa ai vari comparti potrà essere realizzata dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio. Per la costituzione del consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

h) Secondo la natura ed i presupposti di individuazione le sottozone sono così suddivise:
Sottozona C1.
Sottozona C2;

i) Nel caso di aree di nuova edificazione, il piano particolareggiato di attuazione sia pubblico che privato, dovrà tenere nella massima considerazione la tutela delle visuali esistenti, prevedendo se necessario una opportuna -limitazione delle altezze degli edifici o una localizzazione degli stessi che non costituisca una limitazione dei panorami.

1- Nelle zone C ricadenti all'interno del Parco, la pendenza massima dei tetti non potrà superare il 30%.

2 - Sottozona C1.

In tale sottozona la edificazione dovrà essere normata secondo i seguenti parametri da rispettare in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo:

sup. min. territoriale	= 10.000 mq;
indice territoriale	= It = 0,50 mc./mq.;
Hv max	= 7,50 ml.;
numero max dei piani abitabili	= N = 2;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
lotto minimo	= Sf = 1.000 mq.;
lunghezza max delle fronti	= Lm = 40,00 ml.;

Il P.P. di esecuzione dovrà essere esteso ad una zona sufficiente ad individuare aree da destinarsi ad urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare a carico dei privati sarà la realizzazione di adeguata viabilità (almeno ml. 8,00 di larghezza) con relative piazzole di sosta da cedere al Comune.

3 - Sottozona C2.

Sup. minima territoriale	= 10.000 mq;
Indice territoriale	= It = 0,65 mc/mq.;
H max	= 7,50 ml.;
numero max dei piani abitabili	= N = 2;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
Lotto Minimo	= Sf = 1000 mq.;
Lunghezza massima delle fronti	= Lm = 40 ml.;

ART. 41 - ZONA De – ESPANSIONE URBANA CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In tale zona le nuove edificazioni di tipo residenziale dovranno essere attuate con PPE o L.C. secondo i seguenti parametri:

- superficie estesa all'intera zona attraverso sub-comparti con sup. minima di 10.000 mq preceduti da un Piano quadro redatto ed approvato dall'A.C.
- i restanti parametri edificatori sono quelli riportati dall'art. 28 – Zona De del P.d.A.;

ART. 42 - ZONE D. IMPIANTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI.

1 - Definizione e Generalità.

Tale zona è destinata ad impianti artigianali ed industriali, servizi terziari ed assimilati. In tali zone sono consentite:

- edifici ed impianti per attività artigianali ed industriali,
- uffici amministrativi ad essi pertinenti;
- depositi e magazzini;
- abitazioni di servizio.

2 - Sottozona D 1

2.1. - Tale zona si attua attraverso uno strumento esecutivo (P.LP. o P.C.) redatto anche ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865.

2.2.- Dopo l'approvazione del Piano attuativo potranno essere rilasciate le relative concessioni edilizie.

2.3. - Il P.LP. si attua mediante CC, il P.C. mediante C.

2.4. - Il P.C. e la C di cui al punto precedente dovranno attenersi alle norme seguenti: a) essere estesi ad almeno un'area pari a mq 10.000;

b) prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree da destinare a parcheggi ed a servizi escluse le sedi viarie; tali aree non potranno essere inferiori al 15% dell'area totale;

c) prevedere l'assunzione da parte del richiedente degli oneri relativi alla costruzione delle strade, dei parcheggi, degli allacci viari, delle fognature, degli impianti di depurazione, della rete idrica, elettrica, del gas, della pubblica illuminazione, della quota parte corrispondente degli oneri relativi a servizi ed impianti generali od esterni all'area convenzionata indispensabile per il funzionamento degli impianti industriali; d) prevedere la spesa presuntiva che l'Amministrazione dovrà sostenere annualmente per la gestione e la manutenzione delle opere di cui al punto c) e la quota di tale spesa a carico del richiedente e dei proprietari o affittuari delle singole installazioni; l'Amministrazione Comunale provvederà al loro incasso secondo le disposizioni vigenti in materia di finanza locale;

e) prevedere il versamento cauzionale all'atto della esecutività legale del piano convenzionato di un importo proporzionale ai metri quadrati ed al volume interessati secondo quote che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale a garanzia dell'esecuzione di quanto in b) e c) e per il primo biennio di quanto in d).

2.5. - Gli strumenti urbanistici di cui ai precedenti cmma 3 e 4 dovranno attenersi alle seguenti norme edilizie:

a) i lotti non potranno essere inferiori a mq. 1.500, né superiori a mq. 10.000, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale per comprovate necessità insediative da accertare e valutare di volta in volta;

- b) in ciascuna azienda è ammesso un eventuale alloggio per il personale di custodia purché sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a scarichi, fumi, rumori e purché non superi il V di mc. 300;
 - c) nei lotti superiori a mq 3.000 l'area coperta non può superare il 50% del lotto; ogni fabbricato deve essere isolato ed avere un distacco dai confini almeno uguale alla massima altezza e comunque non inferiore a m. 6,00; per il calcolo delle altezze non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi tecnici speciali e affini; nei distacchi possono sorgere fabbricati accessori di carico o costruzioni tecnologiche per non più di 1/20 dell'area libera e con altezza massima di m. 4,50; salvo accordo con le proprietà confinanti queste costruzioni accessorie possono sorgere anche addossate ai confini di proprietà; l'area libera dovrà essere per almeno 1/10 piantumata con alberi d'alto fusto; la dislocazione di questi dovrà essere indicata nel piano secondo criteri di unitarietà all'interno di ogni lotto e nel complesso della zona;
 - d) Nei lotti compresi tra i 1.500 e 3.000 mq. l'area coperta non può superare il 55% del lotto; i fabbricati possono sorgere in continuità previo accordo tra le proprietà e presentazione di unica richiesta di Concessione; da ogni altro confine e in caso di fabbricato isolato dovranno essere rispettati distacchi almeno uguali alla massima altezza e comunque non inferiori a m. 5,00; per il calcolo delle altezze vale quanto alla precedente lettera c); non sono consentite costruzioni accessorie; l'area libera dovrà essere per almeno 1/20 piantumata con alberi di alto fusto secondo quanto indicato alla precedente lettera c).
- 2.6 - Gli strumenti urbanistici di cui al comma 3 e 4 per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi dovranno attenersi alle seguenti norme:
- a) la viabilità di servizio dell'area dovrà essere collegata alla viabilità principale in punti definiti e convenientemente attrezzati: l'immissione diretta dai lotti industriali nella rete viaria esterna all'area è vietata;
 - b) la sezione stradale minima consentita è di m. 7,00 da ciglio a ciglio carrabile; sono obbligatori da ambo i lati marciapiedi di almeno m. 1,00; qualora più arterie di sezione minima confluiscono in un'unica via, la sezione di questa dovrà essere aumentata ad almeno m. 9,00 da ciglio a ciglio carrabile;
 - c) le sezioni stradali di cui al punto precedente escludono possibilità di parcheggio; questi dovranno essere convenientemente indicati in posizione adatta anche al parcheggio di autotreni con rimorchio;
 - d) le aree di cui ai punti precedenti dovranno essere attrezzate e pavimentate in modo da resistere a traffico pesante;
 - e) le recinzioni dei lotti dovranno essere staccate dai cigli carrabili almeno m. 6,50 nelle strade di sezione fino a m. 7,00 e almeno m. 8,00 nelle strade di sezione fino a m. 9,00; tali distacchi devono essere sistemati a verde con piante di alto fusto per almeno 1/3 e per i restanti pavimentati in modo da consentire soste e manovre di carichi pesanti, a meno di altre specifiche destinazioni; gli ingressi dei vari lotti devono essere sistemati in modo da non intralciare assolutamente la viabilità.
- 2.7- Nelle zone destinate a servizi è consentita la costruzione di parcheggi, attrezzature per il tempo libero e sportive, attrezzature di servizio sociale (mensa, ambulatorio, pronto soccorso, asilo nido, aule di riunione, sedi di corsi di aggiornamento ecc.) nella misura da stabilirsi in sede di piano particolareggiato o piano convenzionato purché non sia superato $IF = 2,00 \text{ mc.lmq}$.
- 2.8 - I parcheggi nei singoli interventi dovranno rispettare il rapporto di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie utile oltre a parcheggi di tipo Pa nella misura di 10 mq. ogni 100 mq di S. U.

3 - Sottozona D2

Questa sottozona comprende le aree su cui attualmente esistono strutture produttive. Sulle aree in essa comprese gli eventuali ampliamenti potranno essere attuati sulla base di intervento edilizio diretto (C).

Le norme a cui la (C) dovrà attenersi sono le seguenti:

- a) prevedere l'assunzione da parte del richiedente degli oneri relativi alla costruzione e manutenzione di eventuali strade di accesso, di parcheggi, fognature, impianti di depurazione, rete idrica, rete elettrica, gas, necessari all'insediamento produttivo;
- b) è ammesso un eventuale alloggio per il personale di custodia purché sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità;
- c) l'arca coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria disponibile: ogni fabbricato deve avere un distacco dai confini almeno uguale alla massima altezza e comunque non inferiore a m. 5,00; per il calcolo delle altezze non si considerano volumi tecnici speciali ed affini; nei distacchi possono sorgere fabbricati accessori o costruzioni tecnologiche per non più di 1/20 dell'area libera e con altezza massima di m. 4,50, salvo accordo con le proprietà confinanti queste costruzioni accessorie possono sorgere anche addossate ai confini di proprietà;
- d) i parcheggi dovranno rispettare il rapporto di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

4 - Sottozona D3 (Ex DS di P.d.F.)

Tale sottozona riguarda zone soggette a conduzione agricola intensiva (precedentemente normate come zone D5, case orto, dal P.d.F. di cui il P.R.G. conferma la normativa) in cui è massima la frammentazione dei fondi e la lavorazione produttiva, in essa è consentita la edificazione con destinazione mista agricola e residenziale, nel rispetto dei distacchi dal ciglio stradale prescritto dal [D.M. 1/411968](#) N. 1404.

Le costruzioni a servizio dei fondi (stalle, silos, ecc.) devono rispondere ai normali requisiti previsti dal regolamento edilizio. Le costruzioni ad uso residenziale ricadenti nella zona, dovranno attenersi agli indici di seguito elencati:

If	= 0,20 mc/mq.
Sup. min. del lotto	= mq 2.500
Rapporto di copertura	= 1/10
Hv max	= ml. 6,50
Volume massimo realizzabile ammissibile sul fondo non frazionato od accorpato in data successiva alla delibera di adozione del presente P.R.G.	= mc 700
Distanza. tra fabbricati in rapporto all'altezza	= ml/ml 1
Distacco dagli edifici assoluto	=ml 10.
Distanza min. dai confini di proprietà	= Dc = 5,00 ml.
Accessori	= mc/mq 0,12
Indice di piantumazioni	= n/ha 40

L'edificazione nella sottozona D3 (Ex DS di P.d.F.) sarà consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione (CC) ai sensi della Legge 10177 subordinata ad impegno 0 atto d'obbligo o Convenzione, in cui dovranno essere precisate le modalità per la realizzazione

delle opere di urbanizzazione le quali saranno a totale carico dei richiedenti compresi gli oneri accessori necessari per la manutenzione.

In ogni fondo sarà consentita la edificazione di una sola unità residenziale con volume massimo di 700 mc, non sarà consentita ulteriore cubatura residenziale su lotti frazionati o accorpati successivamente alla data di adozione del presente P.R.G. ed il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alla costruzione.

Ai fini del raggiungimento della superficie minima, potranno essere considerate più particelle catastali purché contigue.

ART. 43 - ZONE E (AGRICOLE-BOSCHIVE)

1 - Norme di Carattere Generale

Le zone classificate E ai sensi dell'art. 2 del [D.M.1444/68](#) sono tavole di P.R.G.:

- Sottozona EAa (Aree di riserva integrale assoluta);
- Sottozona EAb (Aree di riserva integrale);
- Sottozona EBa (Aree di riserva orientata 1 ° livello);
- Sottozona EBB (Aree di riserva orientata 2° livello);
- Sottozona ECa (Aree di tutela paesistica e storico-culturale);
- Sottozona ECb (Aree di tutela e gestione forestale);
- Sottozona ECc (Aree di tutela e gestione agricola);
- Sottozona E 1 (Aree di tutela del sistema idromorfologico-vegetazionale);
- Sottozona E2 (Territori agricoli normali);

La suddivisione riprende le direttive del Piano di Assetto del Parco dei Monti Lucretili per ciò che concerne le aree ricadenti all'interno del suo perimetro.

Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.

Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola.

Non sono soggette ad autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, salvo diverse prescrizioni previste dal Piano di Assetto del Parco, le trasformazioni dell'assetto dei terreni che siano funzionali all'utilizzazione agricola del suolo, se esse non consistano nell'avulsione di impianti colturali arborei aventi un valore tradizionale e ambientale tipico della zona, e salvo che non comportino l'esecuzione di opere murarie o stradali o di fabbricati di qualsiasi genere. Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, i pergolati, le tettoie e le schemature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o di rivestimenti mobili e gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di illuminazione con plastica o altri materiali mobili, anche se abbisognino di intelaiature stabilmente infisse al suolo.

Gli impianti di serra, ancorché provvisori, che siano stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, anche se apribili secondo le condizioni climatiche, rientrano tra gli annessi agricoli.

E' vietata altresì l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite in contestualità delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime.

Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendovi, in conformità alle leggi che la consentono, l'attività di agriturismo.

Nella sottozona E2 l'edificazione può essere consentita, in accordo agli indici per uso di abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo ovvero per annessi agricoli.

Nelle zone E è assolutamente vietata l'installazione di campeggi e similari, mostre a carattere commerciale, nonché impianti di demolizione auto e depositi.

La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e Oei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, insieme all'area vincolata in relazione al volume di pertinenza con atto d'obbligo.

le seguenti, delimitate nelle

Per gli edifici esistenti nelle zone E sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente dagli indici previsti nelle singole sottozone, salvo maggiori restrizioni imposte dal Piano d'Assetto del Parco.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio purché non abusivo, potrà essere ricostruita la stessa volumetria, a prescindere dai parametri edilizi previsti dalle norme del P.R.G.

2 - Viabilità, percorsi e sentieri.

All'interno del perimetro del Parco ed in generale al di fuori dei perimetri urbani è vietata la realizzazione di nuove strade e aree di sosta per autovetture.

Per quanto riguarda la modifica dei caratteri strutturali delle strade esistenti ricadenti all'interno del Parco è fatto obbligo di redigere apposito SIA di cui all'art. 24, del Piano di Assetto escludendo tratte rettilinee superiori a ml. 500,00.

Nel caso qualora la carreggiata complessiva di progetto superi la larghezza massima di m110,50 banchine comprese, è obbligatorio ricorrere a corsie separate e sfalsate, con raggi di curvatura ed angoli di declinazione diversi per ciascuna semicarreggiata, ed è proibito realizzare rilevati superiori a ml. 3,50.

Le deroghe alle presenti disposizioni, dovranno essere opportunamente motivate nella redazione del SIA di cui all'art. 24 sopracitato e comunque con rilevati non superiori a m. 5.

Sempre nell'ambito dei confini del Parco tutti i percorsi e le piste dovranno avere una sezione non superiore a ml 2,50 in modo da consentire il transito dei mezzi agricoli e di servizio al Parco e dovranno essere realizzati con fondo naturale sistemato con inerti aridi senza legante.

E' vietata, altresì, l'apertura di nuovi percorsi e piste al di fuori dei tracciati esistenti, con l'eccezione di quelli necessari per la forestazione e il pascolo, all'interno delle sottozone ECb e ECc di questo Piano, che siano stati sottoposti all'approvazione dell'Assessorato Agricoltura sentito l'autorità forestale, in ordine alle loro necessità e approvati dall'Ente Parco sentito il CTS; sono ammessi anche sentieri e piste in terra, facenti parte di un progetto unitario e complessivo di valorizzazione e fruizione dell'ambiente naturale, approvato dall'Ente Parco, sentito il CTS.

I sentieri avranno caratteristiche analoghe ai percorsi, con larghezza massima di ml 1,5.

In tutto il Parco, fatta eccezione per la zona ricadente nel perimetro urbano, è vietata la messa in opera di insegne pubblicitarie. Sono ammesse solo targhe segnaletiche per percorsi turistici e di fruizione del Parco, di superficie inferiore a mq 1.

3 - Crinali e margini

Nei costoni rocciosi, onde prevenire crolli dovuti a presenza di diaclasi, ed ove non in contrasto con normative specifiche delle singole sottozone delle presenti norme, è obbligatorio il consolidamento e la stabilizzazione delle pareti, è proibita la realizzazione di opere edilizie residenziali e di servizio a distanza inferiore a ml 50 dal ciglio, l'impianto di essenze arboree con radici profonde a fittone, lo scolo superficiale di acque e la dispersione di acque di uso agricolo non depurate.

Analogamente, ove non in contrasto con la normativa prevista per le singole sottozone, nei costoni è fatto obbligo, per opere in futura difformità dal presente Piano, provvedere al consolidamento delle fronti di erosione, verificando, sulla scorta di indagini geognostiche, le caratteristiche litologiche, che non siano possibili colamenti di detriti, movimenti franosi e scivolamenti di pendio.

4 - Cave

All'interno del Parco l'attività estrattiva e l'apertura e/o l'esercizio di discariche sono vietati. Sono altresì vietate le attività di ricerca di qualsiasi tipo che presuppongono escavazioni. Per le aree esterne al Parco la riattivazione dell'attività estrattiva nelle cave dismesse è subordinato alla redazione di un progetto di ripristino ambientale redatto sulla base dei criteri di cui all'articolo 11 punti b e c del P.T.P.

5 - Apertura dei cantieri.

Nelle aree ricadenti all'interno del Parco le opere provvisorie di cantiere per la realizzazione di qualsivoglia opera sia privata che pubblica, la viabilità di accesso e le sedi di manovra e di stoccaggio, l'allontanamento delle acque chiare e nere in opportuna sede, le opere di allaccio alle reti energetiche e di comunicazione, devono essere compiute solo successivamente all'autorizzazione dell'Ente Parco sulla base del "progetto di cantiere", che dovrà rispettare lo stato e la morfologia dei luoghi. L'osservanza di questa norma compete alle responsabilità conseguenti ai disposti delle leggi 10/1977 e 47/1985.

6 - Rispetto e protezione dei corsi delle acque pubbliche.

In tutto il territorio comunale deve essere accuratamente garantita la 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, oltre che la salvaguardia dei volumi idrici necessari al mantenimento degli ecosistemi acquatici.

le acque aventi natura giuridica di acqua pubblica debbono essere protette dagli scarichi urbani non depurati, nonché dagli scarichi agricoli inquinati dall'uso di fertilizzanti e pesticidi.

E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua, come dianzi definiti, salvo deroga per imprescindibili ragioni tecniche all'interno delle zone urbane, previo parere del C.T.S. relativamente alle aree ricadenti nel Parco.

Al di fuori dei centri abitati, gli spazi latitanti gli argini debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di almeno ml 150 per parte nel caso di fiumi e torrenti, e per una profondità di almeno ml 50 nel caso di canali, collettori artificiali e fossi non classificati tra le acque pubbliche.

Nelle fasce di rispetto è vietato manomettere gli argini, è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente lungo i corsi d'acqua, salvo deroghe dipendenti da condizioni eccezionali; sono consentite le opere di bonifica indispensabili che comunque dovranno essere eseguite osservando particolari prescrizioni di sistemazione delle sponde. In ogni caso la sistemazione paesaggistica delle sponde deve essere assicurata con opportuni rimodellamenti e con piantagioni riparie idonee rispetto alla regimazione dei reflussi e alla realizzazione di unità ambientali omogenee.

Le opere di manutenzione ordinaria delle sponde dei canali dovranno di norma essere eseguite ad anni alterni sulle due opposte sponde, in modo da alterare limitatamente le condizioni ambientali.

7 - Rispetto e protezione delle sorgenti

Sono protette dalle presenti Norme tutte le sorgenti presenti nel territorio Comunale. Nelle aree comprese entro ml 50 dal punto di sorgente, non sono consentite nuove costruzioni, trasformazioni della morfologia dei luoghi, usi urbani; sono ammesse deroghe per le opere inerenti all'utilizzazione e al mantenimento della sorgente, previo parere del C.T.S. relativamente alle aree ricadenti nel Parco.

Nelle aree comprese entro ml 200 dal punto di sorgente nelle zone dove sono consentite costruzioni, queste ultime dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici che garantiscano lo smaltimento dei reflui fognari e dei rifiuti, senza rischio di inquinamento diretto e indiretto della sorgente o di alterazione geomorfologica dei luoghi.

Nelle aree di fragilità e rischio per la salvaguardia di sorgenti, falde e zone di subalveo, è fatto divieto di apertura di nuovi pozzi di emungimento di falda e di utilizzo di pozzi

neri ancorché esistenti, di dispersione di liquami e concimi chimici, di creazioni di discariche per un raggio di m1200 dal punto di sorgente.

Al fine di limitare i danni dovuti all'inquinamento, vanno osservate le norme descritte nel D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988, concernenti le qualità delle acque destinate al consumo umano, e nell'art. 6 della L. n. 319 del 10 maggio 1976. Si dovranno così delimitare zone di tutela assoluta, di rispetto e protezione, provvedendo a recintare per un raggio di m 300 l'area a monte delle sorgenti, spostando l'area di pascolo e di transito del bestiame che frequenta la suddetta zona. In tali ambiti è vietato l'utilizzo di concimi organici e inorganici, oltre che l'impiego di pesticidi.

8 - Rispetto e protezione dei fenomeni di carsismo epigeo ed ipogeo

In tutto l'ambito del territorio Comunale dovrà essere garantita la tutela delle azioni chimiche e fisiche (di corrosione e di erosione) esercitate dalle acque delle precipitazioni meteoriche, sia di quelle scorrenti in superficie, sia di quelle circolanti nelle fessurazioni delle masse calcaree.

9 - Rispetto e protezione delle risorse idropotabili a vulnerabilità primaria

Nell'area di rispetto delle risorse idropotabili compresa nel Piano regionale di risanamento delle acque (Leggi n. 319 del 10/5/1976 e n. 650 del 24/12/1979 e deliberazione C.R. n. 334 del 3/8/1982) classificata a vulnerabilità primaria (cfr. Carta dei rischi, del degrado e dei conflitti del Piano di assetto del Parco ove esistono falde idriche particolarmente esposte si applicano, oltre alle altre norme del Piano se compatibili, le norme particolari seguenti:

- sono vietati insediamenti che comprendano attività classificate insalubri dal [D.M. 23/12/1978](#) del Ministero della Sanità;
- sono vietate dispersioni nel terreno, ovvero immissioni in corsi d'acqua di qualunque provenienza le cui caratteristiche non rientrino nei limiti di accettabilità della tabella A della Legge n. 319 del 10/5/1976;
- è vietato l'uso per qualsiasi motivo di concimi organici, diserbanti, antiparassitari, fitofarmaci;
- è vietata l'esecuzione di perforazioni non espressamente autorizzate anche dagli Enti gestori degli acquedotti e controllate anche dal Laboratorio provinciale d'igiene;
- le condutture fognati di acque non depurate devono essere realizzate in doppio tubo con tubazione interna di grès od equivalente;
- a cura del Parco saranno esposti cartelli ammonitori e tabelloni esplicativi.

10 - Rispetto e protezione delle risorse idropotabili a vulnerabilità secondaria

Nell'area di rispetto delle risorse idropotabili compresa nel Piano regionale di risanamento delle acque (Leggi n. 319 del 10/5/1976 e n. 650 del 24/12/1979 e deliberazione C.R. n. 334 del 3/8/1982) classificata a vulnerabilità secondaria, ove esistono falde idriche in profondità, ovvero sorgenti od opere di captazione ad uso potabile, meno esposta dell'area di cui al precedente articolo a pericolo di inquinamento per la natura geologica degli strati sovrastanti, oltre alle altre norme del Piano di Assetto del Parco se compatibili, le norme particolari seguenti: - sono vietati insediamenti che comprendano attività classificate insalubri dal [D.M. 23/12/1978](#) del Ministero della Sanità;

- sono vietate dispersioni nel terreno, ovvero immissioni in corsi d'acqua di acque di qualunque provenienza le cui caratteristiche non rientrino nei limiti di accettabilità della tabella A della Legge n. 319 del 10/5/1976;

- è vietato l'uso di concimi inorganici, diserbanti, antiparassitari, fitofarmaci e pesticidi;
- è vietata l'esecuzione di perforazioni non espressamente autorizzate anche dagli Enti gestori degli acquedotti e controllate anche dal Laboratorio provinciale d'Igiene;
- le condutture fognanti di acque non depurate devono essere realizzate in doppio tubo con tubazione interna di grès o equivalente.

11 - Rispetto e protezione dei boschi

Le aree boscate alle quali si riferisce il presente articolo, salvo prescrizioni più limitative definite dalle singole zone, comprendono i territori ricoperti da essenze arboree non da frutto, fatta eccezione per i castagneti.

In dette aree, pertanto, sono compresi i boschi radi ed i boschi a normale densità, ma contenenti radure, siano essi rappresentati da essenze governate ad alto fusto, a ceduo, ed a ceduo composto.

Per gli edifici all'interno delle aree di cui sopra, laddove non in contrasto con le norme delle specifiche sottozone, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457/78 nonché l'esecuzione di interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici.

Nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo-pastorale, questa, ove compatibile con le norme del Piano di Assetto del Parco e del P.R.G., deve svolgersi in conformità alle norme del [R.D.L. 30/12/1923](#) n. 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e delle disposizioni statali e regionali emanate in materia, anche in attuazione di normative comunitarie.

In dette aree, ove compatibile con le norme specifiche delle singole zone, è ammessa la costruzione di abbeveratoi, ricoveri, rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie, punti di imbasto e di imposta, basi per teleferiche e quanto necessario per l'utilizzazione corretta dei boschi, realizzati per iniziativa pubblica o privata, previa approvazione di un progetto, documentato con i relativi fabbisogni, da parte dell'Ente a cui è attribuito il demanio e dell'Ente Parco nel caso di aree ivi ricadenti.

Inoltre, dove consentito, potranno essere effettuati gli interventi previsti all'interno di appositi Piani economici di assestamento, o di specifici Piani di intervento, da sottoporre nel caso di aree ricadenti nel Parco all'approvazione dell'Ente, sentito il CTS, oltre che dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del piano stesso.

In assenza dei Piani soprarichiamati, per le aree in questione dovrà essere vietato qualsiasi intervento compresi i tagli ordinari. potrà essere tuttavia effettuato un tagli nella misura massima di 3 ettari per anno, previa specifica approvazione da parte del competente Assessorato Regionale, sentito l'Ufficio decentrato per le foreste.

Il Piano di intervento, in particolare, dovrà prevedere, oltre le normali operazioni di taglio e colturali, anche:

- gli interventi migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica arca fitoclimatica;
- gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque;
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, la protezione e la fruizione del bosco;
- la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco, con particolare riferimento a:
 - l'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di selvatici, con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile, delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali;
 - attività turistico-ricreative, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco, esclusi in ogni caso impianti ricettivi e campeggi stabili;

- raccolta dei prodotti del sottobosco, con le indicazioni delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

Le piste, necessarie per l'utilizzazione del bosco, oltre a corrispondere alle caratteristiche di cui al punto 6, devono essere descritte in modo tale da non determinare ruscellamento delle acque, e devono essere stabilite norme per la loro fruizione con mezzi meccanici.

In ogni caso gli interventi previsti dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature e, in ogni caso di movimenti di terra, a materiali di copertura idonei a ripristinare il manto vegetale.

12 - Norme generali per l'edificazione.

All'interno dei territori classificati agricoli ed in particolare nelle aree incluse nel Parco, qualsiasi opera edilizia deve essere in armonia con le forme che connotano il carattere dei luoghi (volumetrie e superfici totali, coperture, aperture, ecc.) e deve quindi rispettare rigorosamente le tecniche tradizionali per quanto attiene gli aspetti strutturali e di finitura degli edifici.

Devono essere utilizzate coperture a tetto a falda continua, con tegole laterizie o scisti lapidei, evitando il genere "marsigliese"; la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 20 e il 35%, (30° nel caso di edifici ricadenti nel Parco).

Le murature esterne devono essere in scampoli di pietra o laterizio, se a vista, ovvero intonacate o rivestite, senza l'impiego di intonaci al quarzo plastico, con particolare attenzione alle coloriture che devono privilegiare i colori prevalenti dei luoghi.

Sono consentite recinzioni di altezza fino a cm 80 dal suolo in muratura o in pietra locale, e fino a cm 170 in rete metallica; non è consentito l'uso di paletti in cemento.

Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture alterandone il profilo.

La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a ml 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde.

L'altezza massima assoluta fuori terra ammessa nelle singole sottozone, misurata dal punto più basso del prospetto fuori terra fino alla linea di gronda, deve essere verificata su tutti i lati della costruzione, anche nel caso di terreni in pendio.

Il rapporto di copertura è specificato nelle singole zone, mentre la superficie libera non sistemata a verde dovrà essere inferiore al 20% del totale.

Per il calcolo della cubatura ammissibile si deve tener conto, sia per le residenze, che per gli annessi agricoli, di tutti i volumi fuori terra, compresi sgomberi cantine, soffitte, autorimesse, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere. Sono escluse solo le intercapedini del tetto e gli

spazi non praticabili, di altezza non superiore a cm 70, eventualmente lasciati sotto il piano di imposta della costruzione.

13 - Studio di inserimento ambientale (SIA)

Nelle aree ricadenti all'interno del Parco, salvo norme specifiche di zona o inibizioni totali derivanti dai caratteri peculiari delle singole situazioni naturali, e salvo procedimenti diversamente disciplinati da leggi nazionali e regionali, dovranno essere oggetto di uno studio di inserimento ambientale le seguenti opere:

- strade di comunicazione tra centri urbani; strade carrabili con carreggiata superiore al ml 3,50; modifiche strutturali (ampliamenti della sezione, rettifica dei tracciati, variazione della composizione del manto, realizzazione di opere d'arte, ecc.) a strade esistenti;
- impianti di risalita;
- opere idrauliche che modificano la geometria dei reticoli di drenaggio;
- sbarramenti per invasi di capienza a mc 50.000;
- impianti industriali o artigianali superiori a mc 5000;
- impianti di trattamento e depurazione delle acque urbane ed industriali;

- impianti zootecnici di grande dimensione (superiori a 100 capi per allevamenti di bovini ed equini; superiori a 500 capi per allevamenti di ovini; superiori a 100 capi per allevamenti di volatili e animali da cortile in genere; superiori a 50 capi per suini riproduttori);
- elettrodotti di elevata potenza (superiori a KW 1.000) ed impianti e attrezzature di telecomunicazione e diffusionsi radiotelevisive che richiedano la costruzione di strutture di supporto (piloni e tralicci);
- gasdotti e acquedotti che non riguardino la distribuzione locale.

I progetti delle opere soprammenzionate, salvo più restrittive disposizioni in materia derivanti da normative nazionali e regionali, dovranno conformarsi alle prescrizioni di seguito elencate ed in particolare dovranno contenere:

- a) produzione di documenti relativi alle ipotesi di alterazioni prevedibili dell'assetto geologico, idrogeologico e pedologico;
- b) produzione di documenti relativi alle ipotesi di alterazioni prevedibili della morfologia dei luoghi;
- c) produzione di documenti relativi alle ipotesi prevedibili di alterazioni dello stato vegetazionale con annesse specificazioni delle essenze e piantumazioni locali, quand'anche non attualmente esistenti;
- d) produzione di documenti relativi alle ipotesi di alterazioni prevedibili per le azioni di trasformazione sulle strutture insediative storiche, evidenziando le azioni di modifica e di conservazione, consolidamento e valorizzazione;
- e) produzione di documenti relativi alle ipotesi di individuazione di aree omogenee ambientali e delle relazioni con l'intervento proposto, con la collocazione dello stesso nel territorio mediante modelli, rappresentazioni, montaggi fotografici, ecc.
- f) produzione di documenti relativi alla verifica dell'inquinamento acustico.

Ai fini del rilascio delle necessarie autorizzazioni, licenze, concessioni e decreti autorizzativi, le documentazioni di cui ai punti precedenti sono parte essenziale della domanda e rappresentano elemento di responsabilità per il soggetto richiedente, anche se si tratti di Enti o Amministrazioni Pubbliche.

14 - Agriturismo.

- a) L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti di cui all'art 2 della L. 730/85,, esclusivamente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e limitatamente agli edifici inseriti nelle tre categorie, in rapporto alla connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, che devono comunque rimanere attività principali.
- b) Le autorizzazioni allo svolgimento di tale attività saranno rilasciate annualmente dal Sindaco dietro la presentazione della documentazione di cui all'art. 7 della L. 730/85, corredata della dimostrazione che l'azienda ha lavorato i terreni e non ne ha alienati in quantità tale da ridurre la superficie Fondiaria al di sotto del minimo stabilito per zona.
- c) L'attività agrituristica è nominata dalle leggi regionali in materia.

15 - Ripristini ambientale.

Per le opere la cui autorizzazione è subordinata ad un progetto di ripristino ambientale, questo dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione e l'autorizzazione sarà condizionata alla stipula di apposita convenzione con l'Ente concedente, nella quale dovrà essere prevista un'adeguata cauzione commisurata ai lavori di ripristino.

16 - Deroghe alle norme.

Per le grandi opere di cui all'art. 81 del [D.P.R. 24/7/1977](#) n. 616 e per gli interventi che siano previsti negli strumenti di pianificazione aventi efficacia di P.T.C. è possibile derogare alle prescrizioni del presente P.R.G. previo esperimento della valutazione di impatto ambientale.

17 - I livello di tutela - Zona EA - Riserva integrale.

La zona EA comprende i territori caratterizzati dalla presenza di valori naturalistico-ambientali particolarmente integri.

Principale obiettivo è dunque quello della conservazione delle risorse e del mantenimento dell'equilibrio ecologico della zona stessa.

Usi non consentiti:

estrazione di biomassa dal legname, ai frutti del sottobosco, alla flora; campeggi, picnic e qualsiasi altra attività del tempo libero; pascolo; raccolta di campioni di flora, fauna, tipi litologici, minerali e fossili, salvo precise autorizzazioni rilasciate dall'Ente Parco per motivi di studio; introduzione di individui che comporti modifiche della diversità biologica esistente; attività alpinistica, "arrampicamento" sulle rocce.

Inoltre non sono ammesse opere edilizie e infrastrutturali di alcun genere.

La zona EA è articolata in due sottozone a seconda dei tipi di usi consentiti: EAa (Riserva integrale assoluta-biotopi); EAb (Riserva integrale).

a) Sottozona EAa - Riserva integrale assoluta-biotopi

In questa sottozona l'unico intervento possibile è quello del monitoraggio costante delle differenti componenti dell'ecosistema, al fine di seguirne l'evoluzione naturale e di costituire una zona di riferimento e di "campione" per studi e ricerche. L'accesso è consentito solo per motivi di ricerca, previa autorizzazione dell'Ente Parco.

b) Sottozona EAb - Riserva integrale

In questa sottozona è consentito l'accesso per attività di ricerca, didattiche di escursionismo naturalistico.

Queste ultime due solo lungo itinerari definiti e con la guida di personale specializzato. Dovranno, pertanto, essere previsti percorsi evidenziati con apposita segnaletica, aree di sosta in punti panoramici o aree-stazione in corrispondenza di particolari valori naturalistici.

Tali percorsi dovranno essere definiti sulla base di uno studio dettagliato dell'intorno, in modo da non incidere sui caratteri della naturalità.

18 - II livello di tutela - Zona EB - Riserva orientata

La zona EB comprende le aree che svolgono funzione di transizione e di protezione alle zone di tipo EA e che mantengono elevati valori di naturalità e potenzialità.

Per cui è possibile, qualora necessario, attuare interventi finalizzati al recupero delle strutture naturali.

Usi consentiti (oltre a quelli ammessi in zona EA)

- raccolta di prodotti del sottobosco e prelievo autorizzato e controllato a vista di piante officinali, secondo regolamento disposto dall'Ente Parco;
- prelievo di fauna autorizzati a scopi scientifici;
- attività di controllo, da parte del personale del Parco, della fauna con forte impatto sulle risorse agro-forestali e zootecniche, previa valutazione teorico-scientifica;
- attività di escursionismo controllato.

Interventi consentiti:

- interventi di reintroduzione e ripopolamento faunistico;
- interventi volti alla prevenzione degli incendi, con esclusione delle linee tagliafuoco; riattamento, manutenzione dei percorsi esistenti, sia per fini silvo-pastorali, sia

- escursionistici; anche attraverso la realizzazione di attrezzature minime (segnaletica, pronto intervento, sosta);
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro di cui alle lett. a, b e c, art. 31 della L. 457/1978).

Usi non consentiti:

- attività alpinistica sulle pareti rocciose ad eccezione dell'attuale "palestra di roccia" del M.te Morra;
- circolazione fuori strada, campeggi, picnic, e tutte le attività che possono incrementare il rischio di combustione o di danneggiamento del territorio.

Interventi non consentiti:

- costruzione di nuove opere edilizie e ampliamento di quelle esistenti;
- realizzazione di impianti sportivi;

La zona EB è articolata in due sottozone, EBa ed EBB a seconda degli interventi e degli usi consentiti.

a) *Sottozona EBa - Riserva orientata I livello*

Questa sottozona comprende territori coperti da complessi vegetazionali interessati da intenso dinamismo, sia in atto che potenziale, che richiedono una gestione che faciliti il recupero alle locali serie di vegetazione.

Usi non consentiti:

- manipolazione (sfoltimenti, estrazioni di ciocche per radica, ecc.) fatta eccezione per le operazioni che possono evitare il pericolo di incendi (asporto di eccessivo seccume altamente combustibile);
- rimboschimenti che possano alterare il dinamismo in atto;
- pascolo (organizzato o brado).

b) *Sottozona EBh - Riserva orientata II livello.*

Questa sottozona comprende territori che risentono in maggiore misura degli effetti antropici e in cui, dunque, le coperture arboree sono diradate dalla utilizzazione e dagli usi civici.

E' dunque prevedibile l'intervento di restauro di ambienti naturali alterati o degradati e il moderno utilizzo agro-silvo-pastorale del territorio.

Usi consentiti:

- pascolo per carichi modesti, limitatamente alle aree con pendenza inferiore al 50°Io e con caotico erboso chiuso e compatto; gestione minimale e carichi leggeri e intermittenti.
- Sarà cura dell'Ente Parco, la redazione del *regolamento del pascolo* (specie animali ammesse in funzione delle caratteristiche vegetazionali dell'area considerata; carico e modalità di turnazione, eventuale delimitazione degli appezzamenti tramite recinzione in legno, filo spinato e legno, o siepi, là dove non esistano barriere naturali in grado di ostacolare il transito degli animali verso ambiti particolare valenza naturalistica).

Interventi consentiti:

- rimboschimenti e rinfittimenti secondo le norme della silvicoltura naturalistica ed evitando l'introduzione di "taxa alloctoni";

- messa a dimora di specie arbustive pioniere autoctone per la protezione delle pendici, qualora necessario;
- introduzione, per gli ambiti idonei, di specie micorizzate;
- esecuzione delle operazioni colturali volte alla conservazione e all'eventuale miglioramento del cotoco erboso.

Usi non consentiti:

utilizzo dei boschi per legno da opera, salvo specifiche e motivate indicazioni del Piano di assestamento forestale (solo tagli di sfoltimenti o per cause fitosanitarie).

19 - III livello di tutela - Zona EC - Area di protezione e compatibilità d'uso limitata

Tale zona comprende aree di valore ambientale e paesistico, in cui le norme sono comunque finalizzate a garantire la compatibilità degli interventi rispetto alla funzione di tutela e valorizzazione delle risorse naturali, storico-culturali e del paesaggio.

In queste aree è inoltre consentito un uso produttivo delle coperture vegetali secondo le vigenti norme di polizia forestale, che non può comunque prescindere dalla salvaguardia della diversità biologica

Usi consentiti: (oltre a quelli ammessi nella zona EB).

utilizzazione silvicolturale dei boschi, regolata da apposito Piano di assestamento forestale redatto secondo i principi della selvicoltura naturalistica;

svolgimento di attività agro-silvo-pastorale secondo i criteri di ecocompatibilità;

svolgimento di attività a carattere ricreativo-culturale;

pascolo controllato e relative infrastrutture (recinzione, abbeveratoi, ecc.).

Interventi consentiti (oltre a quelli ammessi nelle zone EB):

vivai specializzati per la flora autoctona;

impianti per il trattamento, dei prodotti del sottobosco e per erboristeria; attrezzature per escursionismo (aree sosta, punti di ristoro, rifugi e aree picnic);

l'edificazione, se strettamente correlata all'utilizzazione agricola, e nel rispetto delle norme generali di cui al punto 1° e delle norme specifiche delle singole sottozone.

In particolare, i fabbricati, ove consentito, dovranno essere ubicati in radure prive di alberature, di superficie non inferiore a mq. 5000 e in terreni con pendenze inferiori al 20%. Il rapporto di copertura all'interno di ciascuna radura non dovrà comunque superare 1/8 della superficie della radura medesima.

Per gli edifici esistenti, con l'esclusione di quelli "tipici dei luoghi" così come specificato nella successiva sottozona ECa, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 31 della L. 457/1978.

le attività agricole, per le quali valgono le seguenti norme specifiche:

- limitazioni nell'uso di concimi, diserbanti, antiparassitari e fitofarmaci, secondo le quantità e le modalità fissate dalla Regione Lazio nell'ambito dell'attuazione del Programma Agro-ambientale (Reg. CEE 2078/92);
- divieto di utilizzazione di prodotti per la sterilizzazione del suolo;
- divieto assoluto di bruciatura in campo dei residui vegetali, fatta eccezione per i residui della potatura delle coltivazioni arboree;
- obbligo di recupero dei contenitori plastici e di altri materiali estranei non biodegradabili;
- possibilità di costruzione di abbeveratoi, ricoveri, fienili, recinti di cattura e rimesse per il bestiame brado e delle strutture e infrastrutture necessarie al

corretto svolgimento dell'attività agricola, nei limiti delle norme previste per le specifiche sottozone;

- interventi migliorativi intesi anche come introduzione e/o re-introduzione di coltivazioni tradizionali del territorio collinare - montano appenninico. In ogni caso non potranno essere effettuati espianti di oliveti o di frutteti se non finalizzati al reimpianto della stessa specie, oppure giustificati da avversità naturali (eventi atmosferici avversi, danni fitosanitari, ecc.) e comunque sotto autorizzazione dell'Ente Parco;
- divieto di sradicamento, se non contenuto in specifici interventi da sottoporre all'approvazione dell'Ente Parco, sentito il parere vincolato del CTS, degli alberi; nonché degli arbusti e delle siepi ubicati al margine degli appezzamenti o lungo gli argini;
- possibilità di interventi per la protezione del suolo e la regimazione delle acque;
- infrastrutture necessarie per l'utilizzazione, la protezione e la fruizione del bosco;
- mantenimento e ripristino dei terrazzamenti esistenti.

La zona EC è articolata in tre sottozone ECa, ECb, ECc a seconda dei caratteri distintivi delle e, delle loro vocazioni e degli usi consentiti.

Sottozona ECa -Aree di tutela paesistica e storico-culturale.

questa sottozona comprende i territori caratterizzati dalla presenza di elementi di notevole interesse paesistico e storico-culturale.

i territori, testimoni del dinamismo insediativo dell'area pedemontana lucretile, conservano menti a carattere storico prevalente e sono, pertanto, da considerarsi fattori di estremo interesse qualitativo per il contenuto culturale del Parco.

queste aree le norme a carattere generale confluiscono in indicazioni puntiformi, e quindi specifiche di tutela, gestione e fruizione, con diverse modalità di attuazione indicate nella *schedatura di sito* allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Parco.

Interventi consentiti:

Realizzazione di recinzioni dei fondi con paletti di legno (con esclusione dei pali in cemento), con impiego esclusivo di filo spinato, che non superino i 150 cm di altezza, ai fini del mantenimento dei bacini e dei conchi di visuale

Realizzazione di siepi con esclusivo impiego di essenze autoctone o facenti parte del paesaggio antropico storico;

interventi per la conservazione delle macere esistenti.

L'edificazione, con un indice pari a 0,001 mc/mq, con rapporto di copertura non superiore a 1/3.000, lotto minimo pari a 10 ha, e un'altezza massima assoluta dell'edificio, come definita dal punto 12, non superiore a ml 4,50 misurata alla linea di gronda;

per gli edifici tipici dei luoghi (ovvero casolari, casali, stalle, mulini, fornaci, opifici ed altro, nonché quanto risulta dai toponimi IGM) è consentito solo il mantenimento tramite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro conservativo, di cui alle lett. a, b : c dell'art. 31 della L. 457/1978.

Interventi non consentiti:

introduzione di colture estranee al contesto paesistico (monocolture estensive ecc.).

Sottozona ECb - Aree di tutela e gestione forestale

Questa sottozona comprende territori coperti da boschi nei quali sono ammesse le utilizzazioni produttive tradizionali.

Per quanto attiene le norme, valgono quelle generali della zona C, oltre a quelle contenute nel punto 11.

Interventi consentiti:

Le operazioni di taglio secondo il punto 1 1;

L'edificazione con un indice di 0,001 mc/mq e rapporto di copertura pari a 1:2.000, con lotto minimo 20ha, altezza massima assoluta, come definita dal punto 12 non superiore a ml 4,50 misurata alla linea di gronda.

Sottozona ECc - Aree di tutela e gestione agricola.

Questa sottozona comprende territori agricoli nei quali è possibile contemplare una utilizzazione a scopo produttivo del suolo, sempre nel rispetto della tutela dei valori paesaggistici e del mantenimento o ripristino delle tradizioni rurali tipiche del territorio. In tal contesto si riferiscono le attività agricole e zootecniche realizzate con criteri di estensività e valorizzazione sia delle produzioni tipiche che delle risorse disponibili.

Interventi consentiti

Gli interventi migliorativi per le attività agricole intesi anche come eventuale introduzione o reintroduzione di specie facilmente adattabili alle condizioni pedoclimatiche locali, tanto da risultare realizzabili con i criteri di ecocompatibilità sopra riportati Per quanto attiene ai fruttetii è ammesso l'espianto soltanto se finalizzato al reimpianto della stessa e/o di un'altra specie arborea. Comunque, per qualsiasi coltura arborea, l'espianto dovrà essere giustificato da tecnico del settore e autorizzata dall'Ente Parco;

- l'edificazione con indice dio 0,010 e lotti minimi di 5 ettari - altezza massima assoluta, come definita dal punto 12, non superiore a ml 4,50 misurata alla linea di gronda;
- realizzazione di strutture e manufatti necessari per l'espletamento dell'attività agricola secondo le norme generali per l'edificazione (punto 1?) e le norme specifiche della presente sottozona, ivi comprese, nelle quote più basse, l'industria di trasformazione di dimensioni aziendali.

Tali interventi dovranno essere adeguatamente giustificati da relazione tecnico-economica e sottoposta all'approvazione dell'Ente Parco sentito il parere del CTS.

Ai fini della realizzazione di annessi agricoli (con altezza massima assoluta al colmo pari a m. 2,40 e non superiore a m 2 alla linea di gronda) e subordinatamente alla presentazione di un Piano di sviluppo aziendale preventivamente approvato dagli organismi regionali competenti, l'Ente Parco può consentire un incremento di cubatura pari al 20% di quella consentita e un consorzio tra proprietari di lotti contigui al fine del raggiungimento del lotto minimo.

E' inoltre consentito, per lotti minimi di mq 20.000, l'inserimento, con opportune schermature a verde, di manufatti monocali per il ricovero degli attrezzi, con altezza massima assoluta pari a m 2,40 e superficie massima di mq 8;

- la realizzazione di impianti tecnologici e cimiteriali previo SIA.

20 - Sottozona E1 - Tutela del sistema idromorfologico-vegetazionale

Questa zona comprende le aree di particolare interesse ambientale e paesaggistico non incluse all'interno dei confini del Parco, ma sottoposte al I livello di tutela dal P.T.P. d'ambito.

Nella sottozona E1 è fatto divieto di nuova edificazione; l'indice di edificabilità di pertinenza non superiore a mc. 0,001 per mq., potrà essere utilizzato nelle aree limitrofe in cui è consentita la trasformazione del territorio.

E' ammessa la conservazione dei volumi delle sagome degli edifici esistenti e degli attuali rapporti di copertura; sono ammessi interventi volti: al mantenimento e al miglioramento della vegetazione e del regime idrico; al disinquinamento; al mantenimento delle attività agricole e silvopastorali come fontanili, abbeveratoi ecc. purché realizzati in modo da non permettere inquinamento del corso d'acqua; sono consentite altresì possibilità di attraversamento da parte

di opere pubbliche come strade poderali e sentieri pedonali e zone di sosta, reti idriche ed energetiche locali senza alterare lo stato dei luoghi e il regime idrico.

Le opere di grande dimensione e quelle che comportano trasformazioni di rilievo dei luoghi come arginature e dighe, cave, strade di carattere provinciale e nazionale) dovranno essere sottoposte alla procedura V.I.A. salvo deroghe per opere urgenti, concesse da parte degli assessorati competenti.

21 - Sottozona E2 - Territori agricoli normali.

La sottozona E2 si riferisce a territori agricoli normali coperti da vegetazione agricola o arborea mantenenti comunque elementi determinanti per la qualificazione del paesaggio.

Per tale sottozona per nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

L'indice fondiario 0.05 mc/mq di cui un massimo di 0.03 può essere utilizzato per residenza. altezza massima (Hm)..... ml 7,50
 distanza minima dai confini..... ml 10.000
 distanza minima dal ciglio stradale (Ds) valgono le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti NTA.

Lotto minimo.....mq 10.000

Per costruzioni precarie (serre) adibite stabilmente alla coltivazione dei fiori, ortaggi, ecc. è concesso un rapporto di copertura massimo pari ad 1/3 della superficie del fondo.

ART. 44 - ZONE F (Servizi)

Definizione e Generalità

Le zone F, sono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale la zona riguarda aree esterne, ovvero interne ai comprensori da sottoporre ad interventi urbanistici preventivi; pertanto per essa il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto negli strumenti esecutivi (P.P o L.C.):

in sede di redazione di strumenti attuativi o di progetti unitari, potranno essere introdotte modificazioni alle previsioni, purché compatibili con le destinazioni d'uso della sottozona; l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici è regolata dalle presenti norme.

Gli edifici aventi destinazione di servizio pubblico, qualora vengano a cessare la propria funzione, possono subire modifiche di destinazione d'uso tra quelle di seguito elencate: residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio, nei limiti delle volumetrie esistenti.

zone F sono suddivise in 4 sottozone:

sottozona Fi - istruzione;

sottozona Fsc - servizi collettivi pubblici;
 sottozona Fva - verde pubblico attrezzato;
 sottozona Fp - parcheggi.

Sottozona Fi - Istruzione.

Nella sottozona Fi è consentita la realizzazione di edifici scolastici di vario ordine e grado: asili nido, scuola materna, scuola elementare e media inferiore; scuola media superiore o istituto professionale.

Per la sottozona Fi le edificazioni sono normate, in relazione al fabbisogno ed alla dimensione [le aree dagli standards dimensionali stabiliti dalla Legge 5 agosto n. 412 e dal D.M. 18 dicembre 1975 e successive modificazioni nonché di eventuali disposizioni a carattere regionale. Le attrezzature di cui al presente articolo, dovranno essere attuate mediante progetto unitario o strumento attuativo inerente tutta l'area destinata a servizi, anche se realizzabili in tempi successivi.

Gli interventi previsti nella sottozona possono attuarsi anche mediante iniziativa privata che con apposita convenzione, ne consenta l'uso pubblico.

La realizzazione delle strutture dovrà essere effettuata nel rispetto delle leggi o normative ad esse singolarmente riferite, garantendo, in ordine alla soluzione progettuale, adeguato quantitativo di aree a verde naturale.

Nella progettazione delle attrezzature e degli edifici si dovrà tenere conto delle caratteristiche del tessuto urbano nel quale si inseriscono.

Dovranno essere previste aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Sottozona Fsc - Servizi collettivi pubblici.

La sottozona Fsc e sottozona destinata a servizi pubblici ed alle attrezzature di uso pubblico e di interesse generale. destinazioni d'uso consentite in tale sottozona sono: uffici comunali, uffici pubblici di amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e di Enti locali;

sedi di attività culturali e ricreative pubbliche (sale convegni, teatro, cinema, ecc.);

chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

centri sociali ed attrezzature culturali; attrezzature assistenziali;

attrezzature sanitarie ed ospedaliere; mercato coperto e di quartiere.

la sottozona devono essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici:

2,00 mc./mq.; max = ml. 10,50; parcheggi inerenti la costruzione = 5 mq./100mc.:

attacchi dai confini e dalle strade secondo quanto prescritto dal D.M. n. 1444 del 2/4/68 e normative di carattere generale.

Le attrezzature di cui al presente articolo, dovranno essere attuate mediante progetto unitario o strumento attuativo inerente tutta l'area destinata a servizi, anche se realizzabili in tempi successivi

Gli interventi previsti nella sottozona possono attuarsi anche mediante iniziativa privata che con apposita convenzione ne consenta l'uso pubblico.

La realizzazione delle strutture dovrà essere effettuata nel rispetto delle leggi o normative ad esse singolarmente riferite, garantendo, in ordine alla soluzione progettuale, adeguato quantitativo di aree a verde naturale.

Nella progettazione delle attrezzature e degli edifici pubblici si dovrà tenere conto delle caratteristiche del tessuto urbano nel quale si inseriscono.

Dovranno essere previste aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

- Sottozona Fva - Verde pubblico attrezzato

La sottozona Fva è destinata a verde pubblico naturale o attrezzato ed alle relative attrezzature, percorsi pedonali, panchine, fontane, aree di giochi, impianti sportivi di interesse generale, attrezzature per il tempo libero in genere, nonché delle necessarie costruzioni per ospitare attività che rivestono i caratteri di pubblica iniziativa e pubblico interesse.

in detta zona devono essere previste aree con attrezzature idonee per i giochi ed i passatempi, progettate espressamente sia per i giochi che per le persone anziane.

in tali sottozone, su aree date dal Comune in concessione temporanea, potranno sorgere eventuali costruzioni rimovibili o semipermanenti prefabbricate, parzialmente o totalmente e con una superficie massima pari a 50mq. netti che avranno comunque funzioni complementari ed integrativi della destinazione della sottozona (ad es. piccole attrezzature commerciali, di ristori e ricreative

° costruzioni di cui sopra possono essere eseguite e gestite anche da privati mediante concessioni temporanee, concordate con il Comune attraverso convenzione con l'obbligo di contribuire alla sistemazione e manutenzione del verde e delle aree definite di pertinenza della costruzione stessa, aree che dovranno comunque rimanere di uso pubblico senza recinzioni.

altezza massima dei manufatti, in precario, non potrà superare i ml. 3,50.

nell'ambito della sottozona, in relazione alle previsioni dello strumento attuativo, è facoltà dell'Amm.ne Com.le, in presenza di attrezzature che ne giustificano la necessità, consentire la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, fino ad un massimo di 110 mq. di superficie utile.

Nelle aree destinate a servizi e verde attrezzato degli strumenti attuativi ed incluse all'interno del parco al fine di costituire un sistema attrezzato pubblico o di uso pubblico e di interesse generale per lo sviluppo delle attività del tempo libero, della cultura e della ricreazione, sarà possibile la realizzazione di strutture quali:

posto di ristoro e aree per picnic; mostra, museo della flora e della fauna; sede per le guardie del parco;

pronto soccorso;

scuderie per visite guidate a cavallo.

altezza massima virtuale degli eventuali edifici non potrà superare i ml.14,50.

Sottozona Fp - Parcheggi e viabilità.

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

le strade e le piazze; i nodi stradali;

i parcheggi pubblici.

indicazione grafica delle strade e delle piazze, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

li spazi di sosta e parcheggio saranno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso :gli edifici e delle attrezzature come opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati marginalmente alla sede viaria, agli edifici o alle attrezzature e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

delle specifiche sottozone previste nelle norme sono indicate le superfici da destinare a parcheggi in base all'intervento ed alla sua destinazione d'uso ogni modifica della quale comporta anche l'eventuale adeguamento delle superfici a parcheggio.

Gli spazi previsti per tutte le nuove costruzioni dall'art. 41 sexies della legge urbanistica potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio)pure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché

siano asservite l'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo atto da trasciversi a cura del proprietario.

ART. 45 - ZONE SP - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.

Nell'ambito della presente sottozona è consentita la realizzazione di servizi privati di uso pubblico quali:

sedi di attività finanziarie di credito e di assicurazione; sedi di società;
alberghi e motels;
attività ricettive e turistiche in genere; attività culturali e ricreative; attrezzature sportive;
uffici privati e studi professionali;
attrezzature sanitarie private e attività assistenziali; istituti privati;
attività ricettive; edifici commerciali. tutti gli interventi edilizi in tali sottozone dovranno essere assistiti da convenzione che vincoli le destinazioni d'uso nonché le eventuali aree a riservare al pubblico uso, nonché eventuali specifiche prescrizioni legate di volta in volta al tipo di intervento.

Nel caso di nuovi interventi la cubatura totale destinata ad attrezzature di iniziativa privata non può superare l'80% della cubatura edificabile, mentre la rimanente parte dovrà essere ceduta al Comune per usi pubblici, oppure edificata da parte del proprietario in diritto di superficie con successiva acquisizione da parte del Comune dei manufatti allo scadere dei termini convenzionali ne verranno stabiliti in rapporto al valore dell'immobile.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie di pavimenti di edifici prevista deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici escluse le sedi varie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui l'art. 18 della legge n. 765, da considerare nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.

dovranno inoltre essere previste nelle nuove zone spazi di sosta e parcheggio nei seguenti limiti:

cinema, teatri, impianti culturali e sportivi coperti = 80 mq./100 mq. di S.U.;
ambulatori ed attrezzature di servizio comune = 10 mq./100mq.;
impianti sportivi, per lo spettacolo, per attività culturali all'aperto = 1,0 mq./mq.;
impianti per la pratica sportiva = 0,2 mq./mq.

Il P.R.G. prevede due sottozone SP:

SOTTOZONA SP 1

per la sottozona SPI devono essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici:

If = 2,00 mc./mq.;
Hv. max = 10,50 ml.;
parcheggi inerenti la costruzione = 10 mq./ 100 mc.;
distacchi dai confini = Df = 5,00 ml.

SOTTOZONA SP2

per la sottozona SP2 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici:

If = 0,20 mc./mq.;
Hv max = 4,50 ml.;
parcheggi inerenti la costruzione 10 mq./100 mc.;
distacchi dai confini = Df = 5,00 ml.

La realizzazione delle strutture nelle sottozone SP 1 ed SP2 dovrà essere effettuata nel rispetto delle vigenti normative ad esse singolarmente riferite, garantendo, in ordine alla soluzione progettuale, adeguato quantitativo di area a verde naturale.

Nella progettazione delle attrezzature e degli edifici pubblici si dovrà tenere conto delle caratteristiche del tessuto urbano nel quale si inseriscono.

ART. 46 - ZONE V - AREE VINCOLATE E DI RISPETTO.

Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre, soggette a limitazioni imposte da vincoli specifici:

- vincoli di rispetto della viabilità principale; comportano vincoli di distacco ai sensi del D.I. n. 1404 del 1/4/68 di cui all'art. 19 della Legge 6/8/67 n. 765, della L.24/7/61 n°729, nonché quelli previsti dal codice della strada D.L 30/4/92 n°285 integrato con D.L. 10/9/934, n° 147 a meno che nelle tavole di P.R.G. non siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza. .
- vincolo cimiteriale; comporta vincolo di rispetto previsto dalla legge 17/10/1957 n° 938 e dal D.P.R. n° 285/90.
- vincolo di servitù acquedotto ACEA; all'interno dei perimetri indicati si esplicitano secondo le specifiche prescrizioni dell'azienda.
- vincoli archeologici e monumentali; (L. 1/6/1939 n. 1089).
- vincoli paesaggistici; (L. 29/3/1939 n. 1497); seguono le specifiche prescrizioni di vincolo.
- zone ai rispetto dai corsi d'acqua e dalle sorgenti; sono quelle indicate negli elaborati di P.R.G. e comunque nel caso di acque classificate come pubbliche dovranno essere rispettati i vincoli imposti dalla legislazione vigente.
- zone boscate; non è ammessa alcuna edificazione.

Nelle aree vincolate è sempre consentita la utilizzazione agricola.

L'indicazione grafica dei vincoli ha valore di massima e/o indicativo e deve essere riferito alle specifiche prescrizioni legislative.

Per la distribuzione di carburante, nuovi impianti potranno essere ubicati nelle fasce di rispetto stradale, dimensionati e localizzati in realizzazione alla normativa vigente.

Tali interventi potranno essere realizzati dove previsto dal P.R.G. sulla base di concessione edilizia.

Le aree destinate a questo scopo potranno essere attrezzate prevedendo la realizzazione di servizi igienici, officina meccanica, lavaggio mezzi e relativi servizi.

Nel caso di impianti esistenti potrà essere consentito il loro ampliamento e la eventuale realizzazione di ulteriori attrezzature compatibilmente con l'area disponibile.

Le zone di rispetto risultano suddivise in 4 sottozone:

- Vc - Rispetto cimiteriale;
- Vs - Rispetto stradale;
- Vd - Rispetto impianto depurazione;
- Vr̄ - Verde di Rispetto.

Nelle zone Vr̄ è vietata qualsiasi tipo di edificazione ed è fatto obbligo di mantenere e potenziare la vegetazione esistente, nonché di mantenere l'area in condizioni decorose, evitando l'aspetto incolto.

Per le aree ricadenti in zona Vr̄, non sussiste obbligo di indennizzo ed esse non sono soggette ad esproprio se di proprietà privata, è sempre consentito l'uso agricolo e qualora ricadano entro i limiti di zona omogenea sono da considerare ai fini della cubatura edificabile.

In tali zone, se necessario, potranno essere consentiti accessi carrabili ad aree residenziali, saranno sempre consentiti interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

TITOLO V NORME FINALI E NORME TRANSITORIE

ART. 47 - COSTRUZIONI PREESISTENTI

- I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G. purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura attiva. Sono autorizzati solo i lavori di ordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 5 comma b) delle presenti norme. In caso di richiesta di altri interventi edilizi ai sensi dell'art. 5 comma C, D, E, F, G, H, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

ART. 48 - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO.

- Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo: nel caso di specifica diversa precisione contenuta nelle presenti norme; nei limiti di validità delle licenze edilizie rilasciate anteriormente, le quali non potranno essere più rinnovate alla scadenza.

ART. 49 - POTERI DI DEROGA.

- Nel caso di edifici o di impianti pubblici o di pubblico interesse, il Consiglio Comunale su conforme parere della C. Urbanistica ed Edilizia, salvo il nulla osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della legge 1357/55 e successive modificazioni, può autorizzare il Sindaco a derogare alle prescrizioni del P.R.G. per quanto concerne le altezze ed i rapporti di copertura, e limitatamente alla zona A, anche per quanto concerne i rapporti di edificabilità.

- Le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme sono comunque inderogabili.

ART. 50 - MISURE DI SALVAGUARDIA.

- A datare dall'adozione del P.R.G., in ogni caso e sino a quando il P.R.G. non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il P.R.G. adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle L.1902/1952 e 517/1966. In ogni caso sono fatti salvi, anche se non specificati i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali. Si intendono modificate, ove in contrasto, le norme che, indicate nel regolamento edilizio approvato risultino modificate, mentre le rimanenti integrano a tutti gli effetti le presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 51 – ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

- Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione dei edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M 236/89, della L.104/92 e del D.P.R. 503/96.

TITOLO VI
ELENCO DEGLI ELABORATI RICHIESTI PER I VARI STRUMENTI
URBANISTICI

ART. 52 – INDICE

- Elaborati richiesti per il Piano Particolareggiato, PP (art. 53)
- Elaborati richiesti per il Piano per l'Edilizia Residenziale Pubblica (art. 54)
- Elaborati richiesti per il Piano per insediamenti produttivi, PIP (art. 55)
- Elaborati richiesti per i Piani convenzionati PC (art. 56)
- Elaborati richiesti per i Progetti comunali esecutivi PCE (art. 57)
- Elaborati richiesti per le Concessioni e le Concessioni convenzionate, C e CC (art. 58)

ART. 53 - ELABORATI RICHIESTI PER I PP

Gli elaborati minimi indispensabili presentati al Consiglio Comunale per la delibera di adozione sono i seguenti:

- 1 - P.R.G. vigente (aggiornato alle eventuali varianti) con indicata l'area interessata dal PP; norme relative.
- 2 - Planimetria catastale dell'area interessata dal PP e zone adiacenti, in scala 1:2.000 0 1:1.000 0 1:1.500.
- 3 - Planimetria dello stato attuale in scala non inferiore a 1:2.000; relazione-tabella dello stato attuale con tutte le indicazioni quantitative e qualitative relative a edifici, manufatti, piantumazioni, colture, usi, ecc.; documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area (con planimetria dei punti di vista).
- 4 - Aerofotografia zenitale aggiornata in scala non inferiore a 1:2.000.
- 5 - Planimetria e sezioni di progetto in scala non inferiore a 1:500, complete di ogni indicazione atta alla totale individuazione del progetto e in particolare a quanto specificato all'art. 22 con eventuali dettagli.
- 5 bis - Eventuale progetto planivolumetrico di massima dell'area interessata dal PP in scala non inferiore a quella del n. 5, completo di profili, opere di arredo urbano e sezioni tipo delle strade e parcheggi.
- 6 - Planimetria nella scala di cui al n. 5 per le opere nel sottosuolo, con eventuali dettagli.
- 7 - Planimetria nella scala di cui al n. 5 per l'approvvigionamento idrico: acquedotto, pozzi, ecc., con eventuali dettagli.
- 8 - Planimetria nella scala di cui al n. 5 per lo smaltimento delle acque piovane e delle acque luride: fogne, depuratori ecc., con eventuali dettagli.
- 9 - Planimetria nella scala di cui al n. 5 per l'impianto di gas urbano, metano o depositi di gas in bombole, con eventuali dettagli.
- 10 - Planimetrie nella scala di cui al n. 5 per l'impianto di adduzione di elettricità sia aereo che interno e per la pubblica illuminazione, con eventuali dettagli.
- 11 - Planimetrie nella scala di cui al n. 5 per l'impianto telefonico, con eventuali dettagli.
- 12 - Relazione-tabella con tutte le indicazioni quantitative e in particolare gli indici di cui all'art. 4.
- 13 - Relazione-tabella delle opere di urbanizzazione primaria (art. 6).
- 14 - Relazione-tabella delle opere di urbanizzazione secondaria urbana (art. 8).
- 15 - Relazione-tabella delle opere di urbanizzazione secondaria territoriale (art. 9).
- 16 - Relazione-tabella riassuntiva per i parcheggi (art. 7).
- 17 - Relazione-tabella riassuntiva delle opere pubbliche e dei servizi.

- 18 - Elenco catastale delle proprietà con indicazione delle destinazioni d'uso (art. 11).
 - 19 - Piano finanziario di massima.
 - 20 - Piano di attuazione con indicazione del riparto per i Programmi Pluriennali di attuazione, delle modalità, degli schemi di convenzione, degli oneri specifici.
- Nel caso che il PP sia un piano di rinnovo urbano (intutto o in parte) gli elaboratori 2,3 dovranno essere almeno in scala 1:500, l'elaborato 5 in scala 1:200.
- Tutti gli elaborati dovranno essere redatti in modo da soddisfare le disposizioni del titolo VII delle presenti norme.

ART. 54 - ELABORATI RICHIESTI PER I PIANI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

Gli elaborati minimi indispensabili presentati al Consiglio Comunale per la delibera di adozione sono quelli indicati al precedente articolo per il PP con le seguenti varianti:

5 bis - obbligatorio.

10 e 20 - Dovrà essere adeguato alle disposizioni di legge per gli interventi di edilizia residenziale pubblica in vigore all'atto di adozione

.

ART. 55 - ELABORATI RICHIESTI PER I PIP.

Gli elaborati minimi indispensabili presentati al Consiglio Comunale per la delibera di adozione sono quelli elencati all'art. per il PP con le seguenti varianti:

5 bis - Obbligatorio.

7 - Dovrà essere separatamente indicato il progetto per l'eventuale approvvigionamento idrico a scopi industriali.

8 - Dovrà essere completato il progetto completo delle opere relative alla depurazione delle acque di scarico ai sensi della L. 319/1976 e relativi criteri o eventuali leggi successive e sostitutive.

14 - Dovrà essere completato con la specificazione dei servizi sociali e generali.

19 e 20 - Dovrà essere adeguato alle disposizioni di legge per gli interventi PIP in vigore all'atto di adozione.

ART. 56- ELABORATI RICHIESTI PER IL PC.

Gli elaborati minimi indispensabili presentati al Consiglio Comunale per la delibera di adozione sono quelli elencati all'art. per il PP con le seguenti varianti:

5 bis - Obbligatorio.

19 - Programma di attuazione con indicazione dei tempi e degli oneri. 20 - Schema della convenzione.

ART. 57 - ELABORATI RICHIESTI PER II, PCE

Gli elaborati minimi indispensabili presentati al Consiglio Comunale per la delibera di adozione sono quelli elencati al successivo articolo per le C e CC, salvo adeguamento degli elaborati 19 e 20 alle disposizioni vigenti per le proprietà demaniali.

ART. 58 - ELABORATI RICHIESTI PER LE C E CC

Gli elaborati minimi indispensabili presentati al Consiglio Comunale per la delibera di adozione sono i seguenti:

- 1 - Estratto del P.R.G. vigente (aggiornato alle eventuali varianti) con indicata l'area interessata dalla C o CC; norme relative.
- 2 - Estratto catastale legale dell'area.
- 3 - Planimetria dello stato attuale in scala 1:100 con indicate le nuove opere; relazione-tabella dello stato attuale comprendente suolo, fabbricati, manufatti, piantumazioni ecc.; documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area e di quanto vi insiste (con planimetria dei punti di vista).
- 4 - Piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:100 in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera, complete delle quote principali; la pianta del PT dovrà comprendere l'intero lotto e la sagoma degli edifici insistenti sui lotto contermini, le sistemazioni a terra, le piantumazioni; le sezioni principali dovranno comprendere l'intero lotto e la sagoma degli edifici insistenti sui lotto contermini.
- 5 - Piante almeno del sottosuolo e del PT nella scala di cui al n. 4, con l'allaccio all'acquedotto e la distribuzione idrica interna.
- 6 - Piante almeno del sottosuolo e del PT nella scala di cui al n. 4, con l'allaccio alla fogna e la distribuzione interna dei sistemi fognanti.
- 7 - Piante almeno del sottosuolo e del PT nella scala di cui al n. 4, con l'allaccio alla rete del gas urbano e l'ubicazione di depositi di gas in bombole.
- 8 - Piante almeno del sottosuolo e del PT nella scala di cui al n. 4, con l'allaccio e la distribuzione interna della rete elettrica sia aerea che interrata.
- 9 - Piante almeno del sottosuolo e del PT nella scala di cui al n. 4, con l'allaccio e la distribuzione interna della rete telefonica.
- 10 - Piante e sezioni nella scala di cui al n. 4 in numero sufficiente ad individuare completamente gli impianti di riscaldamento.
- 11 - Dettagli edilizi (costruttivi e architettonici) in scala 1:50, 1:20, 1:10, 1:5, 1:1 a seconda dei casi in numero sufficiente ad individuare le caratteristiche dell'opera.
- 12 - Relazione-tabella con tutte le indicazioni quantitative urbanistiche ed edilizie e in particolare gli indici di cui all'art. 4.
- 13 - Relazione-tabella con tutti i materiali costruttivi e di rivestimento, murari, decorativi ecc.
- 14 - Relazione-tabella delle piantumazioni.
- 15 - Relazione-tabella delle opere ed oneri di urbanizzazione primaria (art. 6).
- 16 - Relazione-tabella delle opere ed oneri di urbanizzazione secondaria urbana (art. 8).
- 17 - Relazione-tabella delle opere di urbanizzazione secondaria territoriale (art. 9).
- 18 - Relazione-tabella riassuntiva per i parcheggi (art. 7).
- 19 - Dichiarazione afferente alle destinazioni d'uso con allegati, ove sia il caso, atti di sottomissione o costituzione di servitù.
- 20 - Schema della Concessione o della Concessione Convenzionata (art. 27).
Nel caso che la C o la CC sia richiesta (in tutto o in parte) per opere da intraprendersi su fabbricato esistente, dovranno soddisfarsi inoltre le richieste seguenti:
 - 4 - La scala dovrà essere non inferiore a 1:50.
 - 5,6,7,8,9, 10, - La scala potrà essere non inferiore a 1:100.
 - 11 - I dettagli edilizi dovranno essere in scala non inferiore a 1:20; essi andranno redatti ai sensi del Titolo VII delle presenti norme.
 - 13 - La relazione-tabella dovrà indicare le opere da eseguire ai sensi del Titolo VII delle presenti norme.

E' altresì obbligatorio l'elaborato seguente:

- 3 bis - Rilevamento del fabbricato nelle scale, con le modalità e con gli elaborati descritti nell'art. 62 delle presenti norme.

Nel caso di C o CC di demolizione cui consegua una sistemazione del terreno che non comporta (in tutto o in parte) ricostruzioni di immobili, gli elaborati n. 4,5,6,7,8,9,10, sono sostituiti da una o più piante in scala non inferiore a 1:100 corrispondenti alla totale descrizione delle sistemazioni; l'elaborato 11 dagli eventuali dettagli corrispondenti; gli elaborati 12,13,14,15,16, 17,18 da una o più relazioni-tabelle corrispondenti; gli elaborati 19 e 20 saranno adeguati alla situazione nell'ambito di quanto disposto dalla L.10/1977.

TITOLO VII

ELENCO DEI MATERIALI DA IMPIEGARE NEI LAVORI DI RESTAURO E NELLE CORRISPONDENTI LAVORAZIONI

ART. 59 – INDICE

- Finalità generali del restauro conservativo. (art. 60)
- Progettazione del restauro conservativo. (art. 61)
- Rilevamento. (art. 62)
- Modalità esecutive del rilevamento. (art. 63)
- Modalità di intervento. (art. 64)
 - 1 - Interventi sulle strutture verticali.
 - 2 - Interventi sulle strutture orizzontali.
 - 3 - Interventi sui tetti.
 - 4 - Interventi sulle scale.
 - 5 - Impianti.
- Risanamento di murature e deumidificazione di ambienti. (art. 65)
 - 1 - Risanamento di murature.
 - 2 - Risanamento di ambienti. Interventi particolari. (art. 66)
 - Restauro di intonaci esterni
 - Restauro opere in pietra e marmo
 - Restauro di pavimenti
 - Restauro delle imbiancature

ART. 60 - FINALITA' GENERALI DEL RESTAURO CONSERVATIVO.

Lo scopo del restauro conservativo è quello del recupero dell'edificio, del quartiere, infine della città antica, perché essi configurano testimonianze di cultura (storiche, architettoniche, ambientali) che debbono essere conservate e trasmesse intatte ai secoli futuri

ART. 61 - PROGETTAZIONE DEL RESTAURO CONSERVATIVO.

La progettazione del restauro conservativo deve determinare tutte le operazioni di un corretto intervento per quanto attiene sia i valori formali sia quelli di contenuto pratico della vita associata. E' infatti compito non secondario della progettazione accanto al ritrovamento del "volto" antico del soggetto, anche quello di ristabilire i rapporti spaziali originari, tanto nei singoli elementi, quanto nelle correlazioni col tessuto urbano circostante.

Sono consentite, quindi, le demolizioni delle superfetazioni degradanti - edifici e corpi di fabbrica - per il ritrovamento dei rapporti spaziali nell'edificio (superfetazioni negli androni, atri, portici, logge) e quelle per la bonifica di giardini, cortili, orti.

Saranno da demolire le superfetazioni degradanti del tessuto urbano (anche se si affacciano sul luogo pubblico) e, infine quelle in altezza cioè le sopraelevazioni.

E' invece vietata ogni ristrutturazione, anche parziale, ogni trasformazione, ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, salvo il ripristino di coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti.

E' vietata altresì ogni modifica dell'arredo urbano antico.

ART. 62 - RILEVAMENTO.

Il rilevamento di un edificio (o di più edifici in rapporto di interdipendenza) ha per scopo la conoscenza dell'organismo antico sotto il profilo distributivo, strutturale, formale.

Il rilevamento dovrà comprendere anche tutte le intrusioni e superfetazioni nell'organismo antico, indicando convenientemente, con grafia appropriata, le stratificazioni delle varie epoche.

ART. 63- MODALITA' ESECUTIVE DEL RILEVAMENTO.

Il rilevamento deve essere compiuto ricorrendo ai tradizionali mezzi di misurazione e di rappresentazione. Il rilievo dovrà obbligatoriamente comprendere:

- piante, sezioni, prospetti quotati in scala minima 1:50 in un numero sufficiente per individuare il fabbricato in ogni sua parte ed elemento;
- disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi, in scala adeguata;
- fotografie d'insieme, di ogni ambiente, di ogni dettaglio sia esterne che interne in numero sufficiente a coprire interamente il fabbricato; il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su apposita serie di pianta mediante numerazione;
- descrizioni integrative dell'organismo architettonico e di ogni particolarità costruttiva o decorativa saranno inserite nei grafici con opportuni inequivocabili richiami;
- analisi statica e ricostruzione storica con le opportune documentazioni.

Rilevato l'organismo murario, saranno identificate anche tutte le caratteristiche e particolarità proprie dell'edificio fornendo notizie relative a:

- pavimenti; - volte e solai; - scale;
- portici logge ecc.; - facciate;
- coloriture;
- tetti e gronde.

ART. 64 - MODALITA' DI INTERVENTO.

1 - Interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne).

Nel caso di cedimenti, di fondazioni insufficienti, si procederà a sottofondare opportunamente senza demolire le murature in elevazione.

Nel caso di gravi cedimenti e rotazione di murature fino a un grado di pericolosità e della conseguente necessità della demolizione e ricostruzione, si procederà con questa ultima modalità, nel caso di murature ordinarie non a faccia vista, comunque non ricoperte da decorazioni modellate o pittoriche. Cioè, dopo accurato rilievo misurato, dei partiti architettonici, da smontare previa numerazione (fotografata) si procederà alla demolizione e alla ricostruzione della muratura, in condizioni di

equilibrio, sarà eseguita la ricostruzione con materiali della stessa natura e con le sezioni antiche. Di mutato potrà essere il solo impiego di malte diverse dalle antiche.

Nel caso di murature decorate plasticamente o pittoricamente, si procederà (dopo accurati rilievi grafici e fotografici) allo stacco delle decorazioni che, alla fine del risanamento murario, saranno riapplicate nella posizione di origine. L'operazione dovrà essere condotta da maestranze specializzate sotto la guida di uno storico dell'arte specialista di grado universitario o delle Soprintendenze e di un restauratore iscritto negli elenchi delle Soprintendenze.

Nel caso di murature a faccia vista, non si potrà procedere alla demolizione. L'intera operazione sarà eseguita col metodo del "cuci e scuci" per piccole parti, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la stessa malta di muratura - nelle parti visibili - dovrà essere uguale a quella antica.

Nel caso di inserimenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, questi non dovranno essere visibili all'esterno.

Nel caso della formazione di cordoli di coronamento, in cemento armato, questi dovranno essere realizzati nell'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica, di sia pur minimo spessore.

Nel caso di pilastri o colonne i problemi sono affini a quelli delle murature per quanto è dovuto a insufficienze di fondali e strapiombi.

Colonne e pilastri, sia in pietra che in marmo, possono presentare gravi erosioni che ne compromettono la funzione portante. In tal caso bisogna restaurare le colonne e i pilastri soprattutto nelle parti basamentali. Il metodo è quello dei tasselli, delle intere basi, per gradi (due semibasi, in tempi successivi). I materiali delle sostituzioni debbono essere uguali a quelli antichi, per provenienza di cava e per grana. La lavorazione deve essere identica a quella antica: dallo sbizzo alla finitura di modellazioni, tutto deve essere eseguito a mano e con gli utensili del tipo antico. Deve essere scartato ogni mezzo di lavorazione e ogni utensile moderno (taglio a filo elicoidale, scalpelli pneumatici, bocciarde ecc., debbono essere rigorosamente banditi).

2 - Interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai).

Le volte - esistenti soprattutto ai piani inferiori - debbono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche. Talvolta le volte presentano cedimenti dovuti a soprastanti strutture murarie in falso. Quando non sia possibile eliminare la causa del cedimento (cioè il soprastante muro in falso) si provvederà a rimettere in forza la volta che presenta aperture all'intradosso, con opportune cementazioni o con iniezioni di resine epossidiche.

Le stesse indicazioni valgono per gli archi.

I solai lignei - esistenti soprattutto ai piani superiori - presentano talvolta gravi insufficienze statiche che devono essere eliminate senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi. Quando tali solai lignei non rivestono particolare carattere formale e l'ambiente è privo di valore, e quando infine la caratteristica strutturale del solaio è nascosta da stioati, allora è ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo tecniche attuali. Tuttavia se la stuoia presentava ricasco, cioè raccordo curvo fra piano orizzontale (solaio) e piano verticale (parete), tale caratteristica dovrà essere ricostruita.

I solai lignei si presentano talvolta fortemente anneriti o colorati con mordenti che ne alterano il colore originario. In tal caso debbono essere opportunamente lavati riportando il legname al suo colore d'origine.

Sono ammesse riprese di ragguagliamento delle tonalità e il successivo trattamento a cera, previa preparazione con resine reversibili. Da scartare l'impiego delle vernici coppale, da mare e simili. Se i solai antichi sono coperti da decorazioni pittoriche andrà valutata l'opportunità di conservare e restaurare tali decorazioni, ricorrendo a maestranze specializzate guidate da un restauratore e da uno storico dell'arte.

Nei casi in cui sia da ritenersi ammissibile la demolizione dei solai antichi e la loro sostituzione con altrettanti nuovi, secondo tecniche attuali, dovrà rimanere inalterato il piano di calpestio. D rifacimento dei solai non dovrà in nessun modo essere preteso per ugualizzazioni di piani di calpestio e per alterazioni delle posizioni delle finestre. Dovranno inoltre essere mantenute le posizioni dei davanzali di queste ultime in rapporto ai solai.

Tali prescrizioni valgono anche nel caso di due o più edifici contigui, che venissero restaurati simultaneamente nell'ambito di un'unica proprietà immobiliare.

3 - Intervento sui tetti

I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa orditura, debbono essere conservati. D restauro deve consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti.

Nei tetti gravemente deteriorati, e non aventi nessuna particolarità strutturale, si può consentire la sostituzione dell'orditura con solai in laterizio armato. Il manto, però, deve essere per forma, dimensione e materiale quello antico: di gronde, embrici, tegoli antichi o anche nuovi, ma fatti a mano. Da non impiegare elementi di copertura fatti a macchina. E' pure vietato l'impiego di copertura in eternit, ondulit, marsigliesi, cementegole e simili.

Nel caso sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si ricorrerà all'impiego di pari materiale, con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie.

Nel caso sia necessario rifare il tetto o smontarlo e rimontarlo per eseguire un cordolo di coronamento, si dovrà mantenere la quota del tetto antico.

Comunque è vietata qualsiasi modifica delle coperture esistenti. E' consentito solo il ripristino di coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti.

Il trattamento del legname dovrà essere ottenuto con vernici appropriate (non lucide).

Non dovranno mai essere impiegate al posto dei correnti lignei, travetti prefabbricati in cemento armato o di materie plastiche, sagomati a finto legno.

4 - Interventi sulle scale

Le scale dovranno essere semplicemente restaurate negli elementi deteriorati. Per scalini da sostituire dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche di lavorazione antiche. Nel caso di scalini in pietra, di solito in massello, si dovrà ripetere la dimensione antica.

Osservazione fondamentale è quella dell'andamento delle scale, della loro pendenza, delle caratteristiche delle rampe, del numero degli scalini, dei pianerottoli. Tutto ciò dovrà rimanere inalterato.

5 - Impianti

E' consentita l'installazione di impianti igienico sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento.

ART. 65 - RISANAMENTO DI MURATURE E DEUMIDIFICAZIONE DI AMBIENTI

Dovendo risanare murature da imbibizioni d'acqua, bisognerà determinare la natura del fenomeno per proporne l'eliminazione.

Fra le tante cause di infiltrazioni d'acqua su murature e ambienti, quella più frequente e non eliminabile con gli altri lavori di restauro (riparo dei tetti, degli intonaci, degli infissi ecc) è quella dovuta a imbibizioni dal basso per capillarità.

In tal caso sono da prevedere due distinte operazioni: la prima sulle murature, la seconda sugli ambienti.

1 - Risanamento di murature.

Si otterrà tale risanamento tagliando la muratura imbevuta d'acqua, orizzontalmente, operando alternamente su piccoli tratti, e per tutto lo spessore del muro stesso. Il taglio viene realizzato con apposite seghe a catena con denti diamantati.

Nella fenditura orizzontale così ottenuta sarà colata la resina epossidica. A fine presa della resina si procederà nelle zone ancora non trattate, in modo da conseguire il risanamento del muro per tutta la sua lunghezza.

D prosciugamento del muro al di sopra del taglio avverrà per semplice ventilazione.

2 - Risanamento di ambienti

Gli ambienti delimitati da un perimetro di muri già risanati, debbono a loro volta essere deumidificati al disotto del taglio e trattamento descritto in 1.

Si ricorrerà alla formazione di intonaci idrofughi verticali (sui muri) e orizzontali 8 sopra a massiciata o comunque sottopavimento). Tali intonaci idrofughi verranno a costituire una vera e propria vasca immersa in una zona umida.

In definitiva, l'intero ambiente risulterà risanato dal taglio in su per effetto della separazione epossidica, dal taglio in giù per effetto dell'intonaco idrofugato.

ART. 66 - INTERVENTI PARTICOLARI

1 - Restauro di intonaci esterni.

Gli intonaci esterni, lisciati a mestola, dovranno essere restaurati impiegando le stesse tecniche di esecuzione.

Particolare cura dovrà esplicarsi nei contatti con le decorazioni architettoniche che dovranno rimanere come in origine e cioè generalmente emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

Nei casi in cui gli intonaci siano del tipo comune a frattazzo, non esistono impegni di conservazione di testimonianze salvo che per il colore. Dovranno essere banditi in ogni caso gli intonaci moderni di materie plastiche.

2 - Restauro di opere in pietra e marmo.

Le opere in pietra e marmo, dovranno essere ripulite del solo sporco, a mezzo di semplici lavaggi, senza mai asportare - in nessun modo - quel complesso di colorazioni e ossidazioni che sono il contributo impresso dal tempo a queste decorazioni architettoniche.