

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Il Piano Regolatore Generale disciplina, in base alle vigenti leggi nazionali e regionali, l'intero territorio comunale. In caso di discordanza fra gli elaborati grafici, devono essere rispettate le previsioni delle planimetrie a scala maggiore; in caso di discordanza fra norme, vale la più restrittiva.

Il territorio comunale è inoltre articolato per zone che stabiliscono i parametri urbanistico-edilizi atti a rendere possibile la realizzazione ed il controllo delle costruzioni e delle destinazioni d'uso. Oltre alla suddivisione di cui sopra, alcune parti del territorio comunale sono soggette a limitazioni imposte dai vincoli di cui al successivo TITOLO III.

Art. 2 - Finalità delle norme.

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono, a tutti gli effetti, prescrizioni di P.R.G. ed integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutto quanto non esplicitamente specificato, valgono le normative e vincoli della vigente legislazione.

Art. 3 - Destinazioni d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti edilizi ed in quelli urbanistici (piano particolareggiato, piano lottizzazione convenzionata, ecc.) redatti in base alle prescrizioni degli articoli successivi.

Le variazioni di destinazione d'uso sono soggette a concessione nei casi previsti dagli artt. 7 e 8 della legge regionale 2 luglio 1987 n. 36.

Art. 4 - Edilizia preesistente in contrasto.

Gli edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni del presente P.R.G. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme tecniche; sono ammessi comunque gli interventi manutentivi di cui al successivo art. 9 punti a), b) e c), nonché quelli previsti al punto d) dello stesso articolo limitatamente alla categoria RE-1.

Art. 5 - Deroghe.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni di P.R.G. soltanto nel caso che si tratti di edifici ed impianti di pubblico interesse.

Le autorizzazioni a costruire in deroga alle presenti norme sono rilasciate dal Sindaco, nei casi in cui non le rilasci il Dirigente ai sensi L. N. 127/97 sentito il parere della Commissione Edilizia, previa deliberazioni del Consiglio Comunale, nonché previo nulla-osta e degli Enti preposti alla tutela di vincoli e della sezione urbanistica regionale, con la procedura di cui alla legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art. 6 - Parametri urbanistici.

a) Superficie territoriale (St): Si definisce superficie territoriale l'area corrispondente ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comparto attuativo, come definito al successivo punto p), da assoggettare a pianificazione attuativa.

b) Indice di fabbricabilità territoriale (It): E' l'indice fondamentale per il calcolo del volume complessivo edificabile nell'ambito di un comparto attuativo come definito al punto p) del presente articolo; è espresso in metri cubi di volume edificabile per metroquadrato di superficie territoriale del comprensorio o, nel caso di una zona, alla superficie di zona interessata dall'intervento.

c) Superficie fondiaria (Sf): E' l'area che deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio con atto pubblico registrato e trascritto.

La superficie fondiaria deve avere una estensione minima pari a quella necessaria per la realizzazione del volume dell'edificio, in base all'indice fondiario. La superficie fondiaria deve essere costituita interamente da una sola particella catastale o anche da più particelle, purchè queste siano fra loro direttamente confinanti.

Ai fini della edificazione è necessario che la superficie fondiaria asservita sia superiore o uguale alla superficie fondiaria minima, detta lotto minimo (Sf-min), prescritta per ciascuna zona o sottozona.

Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti.

d) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): E' l'indice, espresso in metri cubi di volume edificabile per il metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq.), per il calcolo del massimo volume edificabile su una determinata superficie fondiaria.

e) Superficie per parcheggi (Sp): E' la dotazione di superficie di parcheggio pubblico per abitante. Detta superficie deve essere ricavata all'interno della superficie di zona, secondo le prescrizioni di zona, e comunque nel rispetto degli indici minimi fissati con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; non comprende l'aliquota di superficie a parcheggio privato (interna alla superficie fondiaria) prescritta nella misura di mq. 1,00 per ogni mc. 10,00 di costruzione dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive integrazioni. La superficie di parcheggio Sp è comprensiva degli spazi di circolazione e manovra relativi ai parcheggi. Può essere coperta o scoperta.

f) Superficie coperta (Sc): E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a ml.

2.00 di aggetto. La superficie coperta massima viene definita in misura percentuale della Sfsuperficie fondiaria.

g) Superficie utile abitabile (Su): E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

h) Superficie utile lorda (Sul): E' la superficie dei solai dei piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.. Sono esclusi dal calcolo della Sul: i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di ml. 2.50; spazi interrati o emergenti dal piano delle sistemazioni per non più di 0,70 ml all'estradosso del primo solaio per ricovero autovetture al servizio delle unità immobiliari, altezza minore a ml. 2.40; le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, che non prevedono permanenza anche discontinua di persone, purchè di altezza inferiore ai ml. 2.40; i vani relativi ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento o climatizzazione; i sottotetti con altezza inferiore a ml. 1,80 (H misurata al colmo per coperture a falde).

Il piano interrato e/o il piano seminterrato potranno estendersi, per la sola edilizia residenziale, non oltre il doppio della superficie del piano terra con il limite comunque di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini.

i) Volume (V) - Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie utile lorda complessiva di pavimento (Sul) dei singoli piani per l'altezza reale di interpiano. All'ultimo piano, dal pavimento all'estradosso della copertura.

Nel computo del volume vanno compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione. Sono esclusi dal computo i volumi tecnici.

Sono da considerare "volumi tecnici" (Vt) i volumi strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti dell'edificio destinate ad impianti tecnici (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti. Sono da considerare, ad esempio, i volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scale, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc..

l) Distanze fra i fabbricati: Per distanza fra i fabbricati si intende quella minima comunque misurata tra le pareti esterne dei fabbricati stessi, esclusi i balconi purchè aggettanti meno di 1/5 del distacco e compresi i corpi in aggetto e i bow-windows. In ogni caso devono essere rispettate

le distanze minime prescritte dall'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. (CAPO IV del presente TITOLO).

m) Distanza tra i fabbricati e i confini del lotto: Per distanza tra i fabbricati e i confini dei rispettivi lotti, si intendono quelle misurate dalle pareti esterne (esclusi i balconi con aggetto inferiore a 1/5 del distacco, ma compresi i corpi in aggetto e i bow-windows) ortogonalmente ai confini. E' prescritta, salvo maggiori valori fissati nelle successive norme di zona, una distanza minima dal confine di proprietà e dal limite di zona urbanistica di ml. 5,00.

n) Porticati - Logge: Si escludono dal computo delle cubature autorizzabili i volumi dei porticati e delle logge solo in quanto destinati ad uso collettivo o ad uso pubblico. Per gli altri casi i porticati e le logge verranno integralmente conteggiati agli effetti della determinazione della cubatura quando al di sopra di essi si prevedano locali, oppure quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, esclusi eventuali pilastri o strutture di sostegno superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura i porticati e le logge la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di 1/4 della superficie lorda dell'unità stessa per la sola porzione eccedente tale rapporto. Per gli edifici produttivi o di servizio tale rapporto viene fissato in 1/3.

o) Altezza massima (Hm): E' il parametro di riferimento per ogni sottozona che indica la dimensione da non superare in nessun punto della facciata ad esclusione dei volumi interrati non conteggiati in cubatura.

L'altezza dei fabbricati è la distanza dal marciapiede esterno o dal piano di campagna alla quota più alta tra l'estradosso dell'ultimo solaio, il limite superiore del canale di gronda o la linea terminale del parapetto pieno della copertura.

p) Comparto attuativo: Si definisce comparto attuativo una porzione di territorio comunale soggetta a pianificazione attuativa *unitaria di cui all'art. 23 della Legge 1150/42*.

1 - Sono comparti attuativi quelli individuati dagli elaborati di P.R.G. con specifiche perimetrazioni.

2 - Sono altresì da considerarsi comparti attuativi le porzioni di territorio interessate, con continuità, da una stessa sottozona quando sia prescritta per questa una pianificazione attuativa; pur se di superficie inferiore alla Smca appresso definita.

3 - Se per una sottozona è prescritta una superficie minima di comparto attuativo (Smca)

l'Amministrazione Comunale, anche su proposta di privati o enti, ha facoltà di individuare all'interno di detta sottozona dei comparti attuativi di superficie non inferiore alla Smca, purchè questa individuazione non determini aree residue inferiori alla stessa Smca e che sia costituita da una porzione di territorio continuativa.

4 - E' possibile, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in vista dello sviluppo più organico di una certa area, individuare un comparto attuativo, comprendente più

sottozone, anche di diversa natura, purchè la sua superficie non sia inferiore a quella della Smca più grande di quelle prescritte per le diverse sottozone.

q) Strade di penetrazione: Sono quelle strade che, partendo dalla viabilità di collegamento e distribuzione principali, penetrano all'interno delle zone previste dal Piano Regolatore Generale. Esse non comprendono le strade private interne alla superficie fondiaria e le aree di parcheggio esterne (Sp); sono previste in sede di pianificazione attuativa. La loro superficie non costituisce area pubblica ai fini del rispetto del D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444.

Art. 7 - Interventi edilizi.

Sono da considerarsi interventi edilizi le seguenti opere:

- 1) Nuove realizzazioni
- 2) Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457
- 3) Demolizioni.
- 4) Opere di urbanizzazione primaria
- 5) Opere di urbanizzazione secondaria.
- 6) Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati.

Art. 8 - Nuove realizzazioni.

a) **Nuova costruzione**: Sono da considerarsi nuova costruzione gli interventi di edilizia pubblica e privata le strutture tecnologiche ed industriali, ed ogni manufatto edilizio in sottosuolo o soprassuolo, anche non comportante manomissione del suolo medesimo e tutto ciò che comporta involucri insistenti stabilmente sul terreno.

b) **Ampliamento**: Consiste nell'edificazione, in aggiunta all'esistente, di parti di edificio, senza costituire nuova e separata unità immobiliare, che deve mantenere integre le proprietà caratteristiche tipologiche nei limiti fissati, globalmente per il lotto di proprietà dalle prescrizioni di zona. Ai fini del computo delle quantità edificabili deve farsi riferimento all'intera proprietà del richiedente, ed alla volumetria massima globalmente ammessa dallo strumento urbanistico vigente nel rispetto di ogni altro indice e rapporto di zona previsto dalla presente normativa.

Art. 9 - Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

a) Manutenzione ordinaria - L. 457/78, art. 31 a)

“... quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti” Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

b) Manutenzione straordinaria - L. 457/78, art. 31 b)

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

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni complessive alle strutture orizzontali o a quelle verticali, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali e/o caratteri diversi da quelli esistenti:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie;

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai.

c) **Restauro e risanamento conservativo** - L. 457/78, art. 31 c)

“... quelli rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio”.

d) **Ristrutturazione edilizia** - L. 457/78, art. 31 d)

“... quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, la eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti”

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- RE.1 - FUNZIONALE - Le opere che, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell’edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

- RE.2 - STRUTTURALE - Le opere che, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con incremento dei volumi, in coerenza con le norme di sottozona, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell’edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano; ridefinizione delle quote di imposta dei vari piani, rialzamento dell’ultimo piano, nel caso che questi risulti abitato e senza che risultino nuove unità immobiliari; ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi; accorpamento di unità immobiliari.

- R3 - INTEGRALE - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica di tutti gli elementi dell’edificio, fino allo svuotamento dell’involucro edilizio, con incremento dei volumi e delle superfici, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell’edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Anche con una completa ridefinizione delle unità immobiliari preesistenti.

e) Ristrutturazione urbanistica - L. 457/78, art. 31 c)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti due categorie:

- RU.1 - FUNZIONALE Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

- RU. 2 - INTEGRALE Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Art. 10 - Demolizioni.

Per demolizione è inteso l'abbattimento di un edificio, o di parte di esso, senza ricostruzione o modificazione edilizia. Detti interventi sono soggetti a concessione ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Art. 11 - Urbanizzazioni

a) URBANIZZAZIONE PRIMARIA - L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'art. 04 della legge 29 settembre 1964 n. 847, alle seguenti utilizzazioni:

- 1) Strade residenziali - Le strade di viabilità al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- 2) Spazi di sosta o di parcheggio - Gli spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria.

3) Fognature I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.

4) Rete idrica -Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

5) Rete di distribuzione di energia elettrica gas e telefono - Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

6) Pubblica illuminazione - Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

7) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

b) URBANIZZAZIONE SECONDARIA - L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della L. 865/71 e di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 02 aprile 1968 n. 1444:

1) asili nido e scuole materne

2) scuole dell'obbligo

3) mercati di quartiere

4) delegazioni comunali

5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi

6) impianti sportivi di quartiere

7) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.)

8) aree verdi di quartiere.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria, le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale.

Art. 12 - Modifiche alle destinazioni d'uso.

Le presenti norme tecniche determinano per ciascuna zona e sottozona le destinazioni d'uso compatibili, nonché le possibilità e condizioni di modificazione delle stesse.

Ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge regionale 2 luglio 1987 n. 36, nell'ambito delle destinazioni compatibili, sono sempre ammesse, e non soggette a concessione, quelle modificazioni che non implicino variazioni degli standards previsti dal D. M. 2 aprile 1968 n. 1444.

CAPO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 13 - Modalità di attuazione del piano.

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso gli strumenti urbanistici attuativi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo art. 16 e, nei casi appresso specificati, previo rilascio di concessione ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Gli strumenti urbanistici attuativi di dettaglio si redigono nel rispetto:

- a) delle norme urbanistico-edilizie di zona e sottozona;
- b) degli standards urbanistici relativi ad ogni zona;
- c) dei vincoli speciali di P.R.G. e della normativa vigente.

d) nel rispetto delle norme generali e specifiche di ambito del Piano Territoriale Paesistico L.R. 06 Luglio 1998 n°24.

Ogni autorizzazione è subordinata alla contemporanea effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché, per le lottizzazioni convenzionate, alla cessione gratuita al Comune delle aree relative alla urbanizzazione secondaria, e, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla corresponsione del controvalore in denaro così come stabilito da apposite deliberazioni consiliari.

Art. 14 - Intervento edilizio diretto.

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

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia con il conseguente rilascio di concessione edilizia, ove necessaria.
- b) l'esecuzione di opere edilizie o di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione, quando le stesse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, in assenza di preventivi piani attuativi.

Art. 15 - Concessioni edilizie.

Le concessioni edilizie debbono essere rilasciate nell'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale e negli strumenti attuativi.

Nelle zone in cui è prevista dal Piano Regolatore Generale la formazione degli strumenti attuativi, il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione di questi.

Nelle aree di tutela archeologica vincolate ex lege 1089/39, il rilascio delle concessioni è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza archeologica per l'Etruria Meridionale.

Gli interventi di cui all'art. 8 della legge regionale 2 luglio 1987 n. 36 sono soltanto soggetti a comunicazione ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Art. 16 - Strumenti attuativi

Il P.R.G. deve essere attuato mediante uno dei seguenti strumenti urbanistici attuativi di dettaglio:

- a) **PIANI PARTICOLAREGGIATI**, ai sensi degli art. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti;
- b) **PIANI DI ZONA**, per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.
- c) **PIANI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI** delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- d) con procedura prevista dall'Art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la individuazione di aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.
- e) **PIANI DI LOTTIZZAZIONE** di iniziativa privata per insediamenti abitativi e produttivi, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.
- f) **PIANI DI RECUPERO** del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.28 Legge 5.8.1978 n.457.

Gli strumenti attuativi debbono estendersi ad un intero comparto di attuazione secondo le delimitazioni riportate negli elaborati ed in coerenza con le definizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme tecniche.

Art. 17 - Formazione degli strumenti attuativi.

La concessione edilizia nei comparti attuativi, se non esplicitamente espresso dalle prescrizioni di sottozona, è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi comprendenti l'intero comparto come definito all'art. 6 delle presenti norme tecniche.

I proprietari dei terreni, compresi nei piani particolareggiati o nei progetti di lottizzazione innanzi citati, devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione che preveda a carico dei proprietari stessi, l'adempimento nel pagamento degli oneri di urbanizzazione indicati dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 modificato dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e della legge regionale 12 settembre 1977 n. 35.

L'approvazione degli strumenti attuativi, ai sensi dell'art. 13 Legge statale 2 febbraio 1974 n. 64 è subordinata al parere favorevole del competente ufficio Regionale.

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

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

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

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

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

Qualora il comparto includa diverse zone o sottozone valgono in ciascuna le relative norme.

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

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

Tale quantità complessiva va ripartita di norma:

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

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per attrezzature pubbliche suddetti, deve essere effettuato in base alle volumetrie esistenti e realizzabili sull'area. Ad ogni abitante-vano, insieme con quanto prescritto dall'art. 3 del citato D.M. n. 1444, deve essere attribuito un volume residenziale pari a 100 mc.

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

Art. 18 - Piani Particolareggiati.

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

- a) per tutta la zona corrispondente al centro storico urbano di Ponzano Romano, salvo che venga attuato con piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 ed a questo proposito viene perimetrato come disposto dal capo IV della legge 457/78;
- b) per le nuove aree residenziali, che si realizzano unitariamente per comparti attuativi;
- c) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio;

d) per tutte le zone produttive;

e) per la realizzazione di attrezzature collettive e di verde pubblico.

Art. 19 - Piani di zona indirizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata;

- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;

- Applicazione della procedura di cui all'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865.

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

Art. 20 - Piani di lottizzazione.

I piani di lottizzazione di iniziativa privata devono essere compilati, approvati e convenzionati con il Comune nei modi e nelle forme prescritte dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio, in alternativa ai Piani Particolareggiati: per le zone di cui ai punti b) c) e) del precedente art. 18.

Gli oneri ed i vantaggi derivanti da tali convenzioni saranno distribuiti fra i convenuti in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dal P.R.G. e dal piano di attuazione del comprensorio.

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

I piani di lottizzazione debbono essere sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree interessate o almeno dai proprietari dei tre quarti della superficie dell'intera zona interessata dal Piano stesso. In questo secondo caso si applicano le disposizioni di cui al penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

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

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

Il piano di lottizzazione propone uno schema di convenzione nel quale si stabiliscono la sistemazione urbanistica, la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie. Tale schema specificherà, nel caso di indisponibilità di aree sufficienti o idonee per le opere di urbanizzazione secondaria interne al perimetro di piano, l'eventualità di cessione di aree esterne a tale perimetro ma contermini alla stessa; specificherà altresì l'assunzione degli oneri relativi.

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

Le lottizzazioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431, debbono essere sottoposte al parere della Commissione Edilizia e a tal fine corredata di quanto richiesto dall'art. 01, comma. 04 della legge regionale 19 dicembre 1995 n. 59.

Art. 21 - Integrazione degli strumenti attuativi.

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. il Comune, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, può subordinare la concessione edilizia alla predisposizione di piano attuativo ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani. Il presente procedimento si realizza attraverso la individuazione di un comparto attuativo soggetto ad intervento unitario.

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

I comparti di attuazione possono realizzarsi in variante e senza essere sottoposti ad approvazione regionale, nel rispetto delle prescrizioni di piano regolatore, in base all'art. 1 della L.R. 2 Luglio 1987, n. 36 e alla L.R. del 28 luglio 1978 n. 35. Non costituiscono varianti sostanziali in questo senso qualora riguardino:

- a) la viabilità primaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo, a condizione che le modifiche non compromettono l'attuazione

delle previsioni del P.R.G. per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità quali risultino fissate da dette previsioni;

b) la viabilità secondaria;

c) l'adeguamento dello strumento urbanistico generale ai limiti e rapporti fissati dal D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444, e da leggi regionali;

d) una diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;

e) le previsioni di spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale, quando l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse nell'ambito del comprensorio oggetto dello strumento attuativo è stata riconosciuta in sede di strumento urbanistico generale;

f) il reperimento, all'esterno dei nuclei edilizi abusivi oggetto della variante prevista dall'art. 1 della legge regionale 2 maggio 1980 n. 28, delle aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi quando sussista la comprovata impossibilità di soddisfare esigenze nell'ambito dei nuclei medesimi;

g) le modifiche del perimetro dei comprensori oggetto di recupero urbanistico ai sensi della citata L.R. 28/80 e della legge del 28 febbraio 1985 n. 47, operate al fine di inserire nel comprensorio edifici adiacenti;

h) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico generale, purchè contenute entro il 20%;

Rimangono ferme le altre necessarie autorizzazioni e pareri, in particolare in riferimento alle aree vincolate ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431 e 1 giugno 1939 n. 1089, come precisato al precedente art. 20 delle presenti norme tecniche.

CAPO IV - CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI - RIFERIMENTI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 23 - Classificazione delle strade.

Per la classificazione delle strade e la definizione di quanto concerne la viabilità le presenti norme tecniche si attengono al nuovo codice della strada, D. L.gs. 30 aprile 1992 n. 285, artt.1/3 - 16/19, relativo regolamento di esecuzione in particolare il P.R.G. prevede strade di tipo:

- A**: Autostrada
- B**: Strada extraurbana principale
- C**: Strada extraurbana secondaria
- E**: Strada urbana di quartiere
- F**: Strada locale

L'Amministrazione Comunale provvede all'adeguamento della rete stradale secondo la classificazione prevista dal P.R.G., nonché secondo le prescrizioni del codice suddetto, del regolamento citato nel seguente articolo 24 e delle norme vigenti.

Art. 24 - Distanze dal confine stradale.

Per le distanze dal nastro stradale si prescrive quanto segue:

a) fuori dai centri abitati e fuori dalle zone di espansione di P.R.G.:

- strade di tipo A - ml. 60,00
- strade di tipo B - ml. 40,00
- strade di tipo C - ml. 30,00
- strade di tipo E - secondo prescrizioni di zona e sottozona
- strade di tipo F - ml. 20 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli.
- strade vicinali di tipo F - ml. 10 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli.

b) Nelle zone B e C (con strumenti attuativi esecutivi) esterne al centro abitato

- strade di tipo A - ml. 30,00
- strade di tipo B - ml. 20,00
- strade di tipo C - ml. 10,00
- strade di tipo E - secondo prescrizioni di zona o di sottozona.
- strade di tipo F - secondo prescrizioni di zona o di sottozona.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dall'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, le cui lunghezze misurate dal punto di intersezione degli allineamenti stessi siano pari alle distanze stabilite dal regolamento, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti stessi.

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono stabilite dal Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e modifiche (D.P.R. 26 aprile 199 n. 147).

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti norme, in relazione agli intervalli di isolamento ed alle distanze dalle strade, vale quanto prescritto dai D.M. emanati a seguito della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 25 - Distanze tra fabbricati.

Le distanze minime tra fabbricati sono stabilite come segue:

a)-Zone A: per ogni operazione di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale;

b)-Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

c)-Zone C: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari a ml. 10, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12;

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

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art. 26 - Area edificabile residua.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione delle presenti norme, le aree costituenti i singoli lotti sono di pertinenza degli edifici esistenti e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto all'area minima desumibile dall'indice fondiario di zona rispetto al volume esistente. Il presente comma non si applica in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Non è ammesso il trasferimento di volume fra aree a diversa destinazione e normativa, nonchè fra aree non contermini.

Art. 27 - Edificazione.

a)-I vani ad uso abitazione avranno un'altezza minima netta di ml. 2,70. Per quanto non espressamente prescritto dalle presenti norme tecniche, riguardo alle caratteristiche dei locali valgono le prescrizioni dettate dal T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) del D.M. 5 luglio 1975

b)-Salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi per ogni edificio è consentita la realizzazione di un piano entro terra di superficie utile che non superi più del doppio la proiezione del fabbricato fuori terra, con il limite comunque di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini.

c)-I locali interrati in tutto o in parte non possono essere adibiti ad abitazione.

d)-Gli eventuali vani intercapedine non dovranno superare la larghezza netta di ml. 1,50

e)-Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze non superiori al 35%.

Art. 28 - Sistemazioni esterne.

a)-Sono vietate recinzioni e muri ciechi, sono ammesse soltanto recinzioni costituite da cancellate, ovvero da muretti dell'altezza non superiore a ml. 1,50, con o senza soprastante concellata o in elementi di laterizio forato.

b)-Il disegno delle recinzioni deve essere approvato contemporaneamente al progetto degli edifici.

c)-Nel progetto delle sistemazioni esterne dovrà essere chiaramente indicato l'andamento del terreno ante e *post operam* a mezzo di profili in scala idonea; sono esclusi dislivelli fra il terreno preesistente e quello di progetto superiori a ml. 1,00.

e)-In nessun caso le scarpate dovranno superare la pendenza del 66%, e dovranno essere piantumate con essenze atte a contenere il dilavamento conseguente ai fenomeni meteorici.

f)-Le essenze da usare nelle piantumazioni dovranno essere quelle tipiche del territorio di Ponzano Romano. Si dovrà comunque fare riferimento all'elenco contenuto nell'art. 4 (ambiti di tutela) delle Norme Generali del Piano Territoriale Paesistico, Ambito Territoriale N. 4, Valle del Tevere (L.R. 6 luglio 1998, N. 24).

g)-Gli obblighi relativi alle piantumazioni sono definiti nelle norme di zona o di sottozona.

Art. 29 - Rete fognante.

I piani particolareggiati ed i progetti dovranno rispettare le seguenti condizioni:

a) Il sistema di fognatura dovrà essere del tipo separato, la rete nera sarà realizzata con accorgimenti tali da garantire l'assoluta impermeabilità e durata ed assicurare rapido smaltimento dei liquami;

b) I collettori delle reti nere dovranno convergere in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo particolare per la protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso dall'Amministrazione.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto della legge 10 maggio 1976 n. 319.

TITOLO II

NORME RELATIVE ALLE ZONE

CAPO I - ZONA A: INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E LORO AREE DI PERTINENZA

Art. 30 - Zone di interesse storico-paesaggistico.

Il presente Piano Regolatore Generale individua le zone di interesse storico e paesaggistico che comprendono le zone A), di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e comunque quelle parti del territorio comunale coperte da edificati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Art. 31 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi.

Il presente articolo detta le norme di carattere urbanistico-edilizio volte a preservare l'aspetto tipico del centro storico considerato nel contesto ambientale di cui è parte integrante.

Gli interventi ammessi nel centro storico sono:

a) La manutenzione ordinaria

b) Interventi diretti con D.I.A. (Legge 662/96)

- La manutenzione straordinaria.

- Il restauro ed il consolidamento statico.

c) Interventi diretti soggetti a concessione

- Il cambio di destinazione d'uso nell'ambito.

- La ristrutturazione edilizia limitatamente al tipo RE-1 dell'art. 9 delle presenti norme tecniche.

c) Nel quadro dei piani di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, oltre i già citati sono ammessi i seguenti interventi:

- La ristrutturazione edilizia limitatamente ai tipi RE1-RE2 -art. 9 delle presenti norme tecniche.

d) Nel quadro dei piani di recupero, estesi agli interi comparti di recupero, di cui all'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, oppure dopo l'approvazione dei piani particolareggiati ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, oltre i già citati sono ammessi i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- La ristrutturazione urbanistica.
- Le opere di urbanizzazione

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

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

Art. 32 - Destinazione d'uso di zona A.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A:

- a)-residenziale;
- b)-servizi ed uffici pubblici;
- c)-attrezzature e servizi privati di uso pubblico - pubblici esercizi - ricettività;
- d)-servizi commerciali;
- e)-verde pubblico, verde privato;
- f)-parcheggi;
- g)-edifici ed attrezzature per il culto;
- h)-depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- i)-autorimesse.

In particolare sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, con esclusione di supermercati e grandi magazzini; sono inoltre consentiti sedi di istituti professionali, sale per spettacoli teatrali o cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli e di attività

culturali. Sono consentite le attività artigianali tradizionali e di servizio non superiori a 150 mq di superficie complessiva fatti salvi gli esistenti di superficie superiore.

Non sono ammessi ospedali, insediamenti militari, industrie ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici.

Art. 33 - Pianificazione attuativa in zona A.

a) - Salvo che per i casi previsti dal precedente articolo 31 punti a) b) c), il rilascio di concessione edilizia in zona A è subordinato alla approvazione di un piano attuativo, piano particolareggiato o piano di recupero.

b) - Ai piani attuativi della zona A, devono essere allegati i rilievi dello stato di fatto con la individuazione delle stratificazioni storiche e delle alterazioni delle strutture originarie.

c) - Detti piani attuativi devono inoltre prevedere la eventuale utilizzazione delle aree libere, oppure occupate da manufatti privi di valore storico e ambientale.

d) - Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti; ovunque sia confacente, dovranno esserne poste a dimora di nuove.

e) - I piani attuativi devono contenere un progetto specifico per la sistemazione degli spazi urbani che contenga, quanto meno:

- 1) la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
- 2) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- 3) la ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- 4) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate;
- 5) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- 6) le prescrizioni relative agli eventuali impianti di metanizzazione ed agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvi i casi di impossibilità accertata, da parte degli enti competenti, di reperire soluzioni alternative;
- 7) la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;

- 8) l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 1 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
- 9) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.

Art. 34 - Interventi urgenti.

Salvo casi di comprovata indifferibilità ed urgenza, dettati da motivi di pubblica incolumità, che comportino la necessità di interventi isolati mirati esclusivamente alla conservazione, al restauro o alla bonifica igienica di unità immobiliari, nella zona A non può procedersi a singole opere di trasformazione prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. o piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

Art. 35 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A.

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi comunali, e la normativa degli strumenti attuativi stessi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

a) Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze non superiori al 35% con manto di copertura con coppi o con coppi ed embrici di colori analoghi a quelle tradizionali: almeno 30% devono provenire da materiale tradizionale di recupero.

b) Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore.

c) E' vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne, così come l'uso del calcestruzzo a vista e di cortina di mattoni.

Per le finiture delle facciate è prescritto l'uso dei seguenti materiali:

- muratura di pietre locali;

- intonaci tradizionali;

- soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali;

d) Nel corso di lavori che interessino anche pareti esterne dovranno essere accuratamente messi in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore, ecc., che dovranno essere documentati con apposita illustrazione fotografica.

e) I grafici del progetto, da presentarsi in sede di concessione, dovranno documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento.

f) Le sistemazioni esterne devono rispettare l'aspetto attuale dei luoghi salvo la rimozione di superfetazioni e strutture incomplete prive di valore storico-documentale e salvo variazioni contenute in un dislivello inferiore ad un metro dall'attuale piano di campagna.

- Pendenza delle scarpate <50%

- Per pendenza superiori al 50% le nuove sistemazioni non dovranno prevedere dislivelli maggiori di ml 1,50 trattati con muratura di pietrame a secco, o rivestita.

g) Devono essere mantenuti i terrazzamenti; le murature a secco di contenimento esistenti, vanno ripristinate in caso di cedimento o manomissione.

h) Nel caso si riscontrino le condizioni previste dalle leggi vigenti in materia è autorizzata, previa presentazione di documentazione dimostrante l'effettiva esistenza e consistenza di manufatti edilizi antecedenti gli eventi bellici, la ricostruzione degli stessi se distrutti nel corso di tali eventi, questo sempre nel quadro della pianificazione attuativa e quindi successivamente alla verifica della congruità di tale intervento con le necessità del recupero ambientale e funzionale del comparto di intervento attuativo.

i) Nelle zone di centro storico, salvo variazioni dipendenti da situazioni e casi particolari, che potranno essere indicate nei piani particolareggiati di esecuzione, vige la norma della conservazione dei volumi esistenti senza tener conto delle superfetazioni aggiunte in epoca recente le quali non potranno essere oggetto di restauro, trasformazione e manutenzione straordinaria.

La zona A viene perimetrata come zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Art. 36 - Zona A - Insediamento storico.

Interessa il centro di Ponzano Romano; si prescrive una pianificazione attuativa estesa al centro nella sua interezza.

In fase di pianificazione attuativa i servizi e le attrezzature pubbliche di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 possono essere situati nelle immediate adiacenze del centro storico stesso.

Ai fini della legge 5 agosto 1978 n. 457 il P.R.G. stabilisce che tale zona è coincidente con l'area del piano di recupero, fatto che ne permette la diretta attuazione anche su iniziativa privata, e l'eventuale finanziamento agevolato.

Interventi

1)-Tramite intervento diretto:

- Interventi di cui all'art. 9 punti a), b), c).

- cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito di quelle di sottozona.

2)-Nel quadro della pianificazione attuativa di recupero di iniziativa privata:

- Oltre ai precedenti quelli di cui all'art. 9 punto d) limitatamente ai tipi RE1 e RE2.

- Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle

prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento ai fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio tramite sopraelevazione e nella misura massima del 10% di quella preesistente.

Nel predetto aumento della volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici.

-Ristrutturazione urbanistica limitatamente al tipo RU-1

3)-Nel quadro della pianificazione attuativa estesa all'intero centro storico:

-Interventi di cui all'art. 9 punto d) del tipo RE3 con lo scopo di riqualificare i fabbricati nel senso di una migliore integrazione, delle caratteristiche tipo-morfologiche ed architettoniche, nel contesto ambientale dell'abitato storico (trasformazione di coperture piane in coperture a falde, ridefinizione delle bucatore e membrature architettoniche, eliminazione di superfetazioni, ecc.)

-Interventi di ristrutturazione urbanistica comprese le urbanizzazioni.

Destinazioni d'uso

- Tutte le destinazioni di zona

Parametri urbanistici:

-Indice territoriale	valore non pertinente
-Indice fondiario	valore non pertinente
-Lotto minimo:	valore non pertinente
-Superficie coperta massima:	valore non pertinente
-Altezza massima	valore non pertinente

Prescrizioni particolari:

- Valgono le prescrizioni di zona.

CAPO II - ZONE B: - URBANIZZATE RESIDENZIALI

Art. 37 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali.

Il presente P.R.G. individua le zone già urbanizzate che comprendono le zone B di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, le zone comprese nei perimetri dei centri abitati ai sensi della legge 6 agosto 1967 n. 765 e della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e quelle nelle quali la prevalente destinazione d'uso di fatto esistente determina una destinazione urbanistica residenziale e nelle quali comunque prevalga il carattere urbano pur se degradato. In particolare quelle zone che, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n. 28, o per caratteristiche di diffuso degrado urbanistico (dovuto anche a deficit infrastrutturale) necessitano di pianificazione attuativa volta al recupero.

La zona B è normata dal presente CAPO II con prescrizioni generali e specifiche di zona.

Art. 38 - Norme generali di zona B.

a) - Gli interventi ammessi dovranno fare riferimento alle prescrizioni di Capo VI del Titolo I delle presenti norme tecniche nonchè quelle del TITOLO III.

b) - Il Comune dovrà predisporre, per le diverse aree comprese in tale zona, i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani.

c) - La copertura degli edifici dovrà essere a tetto con manto in tegole e pendenza massima delle falde non superiori al 35%.

d) - Sono vietati i corpi accessori.

e) - Nelle costruzioni non sono ammesse chiostrine o cortili interni chiusi;

f) - Le costruzioni nelle zone di completamento dovranno essere localizzate in modo tale da evitare, o comunque da non determinare, contiguità edilizia con gli organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specialmente in presenza di situazioni morfologiche singolari ed infine tenendo conto delle valenze visive, sia attive che passive.

g) - Dovranno essere evitati gli elementi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi. Dovrà essere posta una particolare attenzione alle finiture e alle coloriture, curando le relazioni qualificanti con l'ambiente.

Art. 39 - Destinazioni d'uso in zona B.

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

- a)- residenziali;
- b)- servizi pubblici, amministrativi;
- c)- attrezzature private di uso pubblico;
- d)- servizi commerciali;
- e)- locande, pensioni;
- e)- verde pubblico, verde privato;
- f)- parcheggi;
- g)- artigianato di servizio di quartiere;
- h)- autorimesse.

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

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

Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà e di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a ml 5,00, in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di metri 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata. E' prevista inoltre la possibilità di costruzioni in aderenza previo accordo dei proprietari.

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

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

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

Tutte le zone B provenienti da precedenti lottizzazioni convenzionate dovranno rispettare gli indici e tutti gli oneri già accettati e sottoscritti nella precedente convenzione, ad eccezione dell'indice di copertura che s'intende annullato.

Art 40 - Prescrizioni di sottozona.

1) Sottozona B1 (sature)

Le sottozone B1 comprendono le aree attualmente occupate da fabbricati la cui densità fondiaria raggiunta può già farle considerare sature.

Nell'ambito di tali sottozone il piano si attua per intervento diretto di ristrutturazione edilizia e di ampliamento dei singoli corpi edilizi con aumento di volumi e di superfici utili del 20% massimo "una tantum".

Debbono comunque essere rispettati, in tali interventi, i seguenti indici:

- | | |
|--|---|
| a) parcheggi = | 5 mq/100mc; |
| b) if (indice di fabbricabilità fondiario) = | 2,0 mc/mq; |
| c) aree private a verde di uso condominiale = | 100 mq/100mc; |
| d) distacco minimo tra i fabbricati = | 1/1 |
| salvo quanto stabilisce il D.M. 1/4/68 (è consentita la costruzione in aderenza previo assenso dei confinanti); | |
| e) D _s (Distanza dalle strade) = | rispetto degli allineamenti stradali esistenti; |
| f) H (altezza massima) = | 10.5 ml; |
| g) numero dei piani = | 3 |
| | ; |

Per gli edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta è ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti *nei limiti della volumetria ammissibile*.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml. 2,30, dei quali non più di ml. 0,80 in muratura.

Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale.

Le coperture dovranno essere realizzate a tetto, con manto in tegole o coppi in cotto, con pendenza tra il 30 e il 35% ed una sporgenza della falda dal piano delle pareti esterne non superiore a ml. 0,50.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione.

Per le nuove costruzioni si prevede la possibilità di allineamento, al massimo di ml. 0,70 dal piano delle sistemazioni esterne.

In attesa degli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento residenziale sono ammessi, per i servizi igienici, adeguamenti sanitari e accessori necessari, costruzioni per un volume non superiore al 10% del volume realizzato " che dovrà essere scomputato in sede di intervento di ristrutturazione edilizia".

2) Sottozona B2 (di completamento)

Sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata, che rispondono alla definizione di zona B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ovvero appartengono ad aree inserite nei perimetri delle aree urbanizzate ai sensi della 765/67.

E' prevista per queste aree l'edificazione diretta.

Si prevedono parametri urbanistici differenziati in caso di edificazione diretta e di eventuale pianificazione attuativa. Quest'ultima si configura come ristrutturazione urbanistica da attuarsi ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e, nei casi previsti, dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

Interventi

Sono ammessi con intervento diretto e/o a seguito di pianificazione attuativa i seguenti interventi:

- Nuove realizzazioni.
- Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla L. 457/78.
- Demolizioni.
- Opere di urbanizzazione primaria.
- Opere di urbanizzazione secondaria.
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati, nell'ambito di quelle di zona.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni di zona

Parametri urbanistici:

a) In sede di intervento diretto:

-Indice fondiario:	If	=	0,80 mc/mq
-Lotto minimo:	Sf	=	500 mq
-Altezza massima:	Hmax	=	8.00 m

b) In sede di pianificazione attuativa estesa ad interi ambiti urbanistici:

-Indice territoriale:	It	=	1,50 mc/mq
-Indice fondiario:	If	=	2,20 mc/mq
-Lotto minimo:	Sf	=	500 mq
-Superficie coperta massima	Sc max	=	60%
-Altezza massima:	Hmax	=	10,50 ml

Prescrizioni particolari:

- Sono previsti ampliamenti di cubatura. Questi saranno concessi "una tantum" in misura percentuale (20%) alla cubatura esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi e dei diritti di terzi.
- Sono ammesse nuove costruzioni solo in caso di demolizione e ricostruzione. Per le nuove costruzioni si prevede l'allineamento al secondo piano fuori terra, sopraelevando il primo solaio al massimo di ml.0,70 dal piano di campagna.
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq.50 di superficie coperta.

CAPO III - ZONE C - ZONE PREVALENTEMENTE INEDIFICATE DESTINATE ALLE FUTURE URBANIZZAZIONI RESIDENZIALI - ESPANSIONE -

Art. 41 - Zone di espansione - Norme generali.

Tale zona riguarda aree prevalentemente inedificate destinate a nuovi insediamenti. La zona C si divide in quattro sottozone ed è normata dal presente capo III con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona.

Il Piano Regolatore Generale indica, in base all'articolo 6 delle presenti norme i comprensori che dovranno essere oggetto di piani particolareggiati esecutivi ovvero di lottizzazione convenzionate.

Nella zona C, per ogni abitante insediato o da insediare è prevista la dotazione minima inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Sono vietati i corpi accessori.

Art. 42 - Destinazioni d'uso in zona C.

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

- a)-residenziale;
- b)-studi professionali;
- c)-servizi commerciali di quartiere, artigianato di servizio;
- d)-verde pubblico, verde privato;
- e)-pensioni, locande;
- f)-parcheggi e autorimesse.

Si precisa che in questa zona sono ammessi, sedi di studi professionali.

Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite le attività artigianali di servizio la cui superficie complessiva per unità produttiva non superi i 150 mq. In merito alle attività di cui ai precedenti punti b) c) ed e) si prescrive che non superino il 20% delle volumetrie complessive del comparto.

Sono escluse: le industrie, i laboratori artigianali per la produzione ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici ed introduca elementi inquinanti nelle fognature.

Art. 43 - Attuazione delle zone di espansione.

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il comune ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1967 n. 765 integrati dalla legge regionale 22 luglio 1974 n. 34 e la relativa circolare applicativa n. 5979 del 24 ottobre 1974.

Gli interventi ammessi dovranno fare riferimento alle prescrizioni di cui al Titolo I, CAPO IV delle presenti norme tecniche. Il Comune dovrà inoltre predisporre per le diverse aree comprese in tale zona i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani.

Le modalità e le caratteristiche dell'edificazione nelle singole zone sono disciplinate dalle norme edilizie relative a ciascuna sottozona.

Art. 44 - Sottozone CA - Aree già sottoposte a pianificazione attuativa.

Questa sottozona comprende tutte le aree oggetto delle lottizzazioni già approvate e pertanto si rimanda agli indici e parametri dei vari p.d.l. che vengono recepiti integralmente.

In ogni caso si applica ad ogni area la disciplina urbanistica vigente al momento della prima approvazione dei vari p.d.l..

Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee B sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui all'art. 9 punti a), b), c) e d).

Art. 45 - Sottozona C1 - Destinata a nuova edificazione.

Trattasi di aree destinate alla nuova edificazione.

Interventi

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

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni di zona

Parametri urbanistici:

-Indice territoriale:	It	=	0,40 mc/mq
-Superficie coperta massima:	Sc-max	=	50%
Altezza massima:	H max	=	7,00 m

Prescrizioni particolari:

-E' prescritto uno studio dei materiali e delle coloriture facente parte integrante del piano attuativo

- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prevede la formazione di comparti coincidenti con una intera sottozona oppure con un comparto minimo, come definito nell'art. 6 delle presenti norme, con Smca = 5000mq.

-E' consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro.

-E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq 50 superficie coperta di costruzione.

-Si fa obbligo di riservare all'interno dei singoli lotti una superficie di parcheggio a servizio degli abitanti dell'edificio non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito fuori terra.

-Eventuali autorimesse interraste devono essere costruite entro il limite dei distacchi dai confini.

-In questa sottozona le strade di lottizzazione non possono avere larghezze inferiori a ml 8,00, ad esclusione delle strade a fondo cieco a servizio dei singoli lotti.

-Le coperture dovranno essere a tetto con pendenza non superiore al 35% e con manto di tegole in cotto.

-Le eventuali recinzioni devono essere realizzate preferibilmente in siepe vegetale, in steccati di legno, oppure con muretti, non più alti di ml. 1,00 con soprastante ringhiera in legno o in ferro per un'altezza complessiva non superiore a 1,70 ml..

-Eventuali muretti di sostegno necessari per le sistemazioni esterne, devono essere realizzati in pietra o comunque nello stesso materiale usato per i prospetti dell'edificio. Detti muri non devono superare la misura di 2,00 ml. e devono essere mascherati con terrazzamenti con piantumazione di verde.

Art. 46 - Sottozona C2 - Destinata a nuova edificazione.

Trattasi di aree destinate alla nuova edificazione, assoggettate al regime di cui alla Legge 167/62.

Interventi

-Nuove realizzazioni

- Demolizioni
- Opere di urbanizzazione primaria
- Opere di urbanizzazione secondaria
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quelle di zona.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni di zona

Parametri urbanistici:

-Indice territoriale:	It	=	0,80 mc/mq
-Superficie coperta massima:	Sc-max	=	50%
Altezza massima:	H max	=	7,00 m

Prescrizioni particolari:

-E' prescritto uno studio dei materiali e delle coloriture facente parte integrante del piano attuativo

-E' consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro.

-E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq 50 superficie coperta di costruzione.

-Si fa obbligo di riservare all'interno dei singoli lotti una superficie di parcheggio a servizio degli abitanti dell'edificio non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito fuori terra.

-Eventuali autorimesse interrato devono essere costruite entro il limite dei distacchi dai confini.

-In questa sottozona le strade di lottizzazione non possono avere larghezze inferiori a ml 8,00, ad esclusione delle strade a fondo cieco a servizio dei singoli lotti.

-Le coperture dovranno essere a tetto con pendenza non superiore al 35% e con manto di tegole in cotto.

-Le eventuali recinzioni devono essere realizzate preferibilmente in siepe vegetale, in steccati di legno, oppure con muretti, non più alti di ml. 1,00 con soprastante ringhiera in legno o in ferro per un'altezza complessiva non superiore a 1,70 ml..

-Eventuali muretti di sostegno necessari per le sistemazioni esterne, devono essere realizzati in pietra o comunque nello stesso materiale usato per i prospetti dell'edificio. Detti muri non devono superare la misura di 2,00 ml. e devono essere mascherati con terrazzamenti con piantumazione di verde.

Art. 47 - Sottozona destinata a nuova edificazione turistica C3.

La zona C3 è destinata ai nuovi insediamenti turistici.

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

Interventi:

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

Destinazioni d'uso:

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

Parametri urbanistici:

-Indice territoriale	It.	0,25 mc/mq
-Superficie massima coperta	Sc. max	30%
-Altezza massima	H max	7,00 ml

Prescrizioni particolari:

- All'interno di dette zone, che sono attualmente prive della rete infrastrutturale primaria e secondaria, dovranno essere reperite le aree per i servizi.

- il 50% della St va destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per i parcheggi;

- le costruzioni uni e bifamiliari non possono superare il 30% della cubatura edificabile; la restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari;

- lotto minimo = 1000 mq;

-lunghezza massima delle fronti = 40 ml.

CAPO IV - ZONA D - PRODUTTIVA -

Art. 48 - Individuazione delle zone produttive.

Tale zona comprende le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a future aree produttive secondarie e terziarie, annonario-distributive e tecnologiche relative ai trasporti, ecc. La zona D è normata dal presente CAPO IV con prescrizioni generali di zona.

Art. 49 - Norme generali di zona D.

Nella presente zona D, la superficie da destinare a spazi pubblici o a verde pubblico non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti come prescritto dal D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444.

Per le attività esistenti saranno ammessi interventi di adeguamento e ristrutturazione dei volumi attuali, nell'ambito delle prescrizioni di PTP e compatibilmente con i vincoli esistenti sulle aree. Nel caso di ampliamenti o nuovi corpi di fabbrica, dovranno essere rispettati gli indici complessivi di fabbricabilità fondiaria previsti dalle norme di P.R.G. nonché le norme del Piano Territoriale Paesistico Ambito Territoriale Paesistico n.4 (Valle del Tevere), L.r: 06 Luglio 1998, n.24.

Le aree industriali dovranno essere immesse nelle fognature bianche soltanto previa completa depurazione da effettuarsi con impianti predisposti a cura dei privati all'interno delle rispettive attività nel rispetto della legge 10 maggio 1976 n. 319.

Nei piani di iniziativa pubblica o nelle lottizzazioni convenzionate, dovrà essere esplicitamente chiarito come si provvederà, caso per caso, all'approvvigionamento delle acque per uso potabile e del pari chiarito, inoltre, che l'estrazione delle acque per uso industriale dalle falde freatiche sarà disciplinata dagli Uffici competenti.

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

Art. 50 - Destinazioni d'uso in zona D.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona D, sono:

- a)-piccola industria,
- b)-artigianato,

- c)-esposizione vendita;
- d)-residenziale (connesse alle attività produttive);
- e)-attrezzature private di uso pubblico;
- f)-verde pubblico, verde privato;
- g)-parcheggi;

Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri di servizio), anche quelli per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima totale di mq 150 di Sul, locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai, mensa, ecc..

Art. 51 - Attuazione delle zone produttive.

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di piano di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il comune ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1970 n. 765 integrati dalla legge regionale 22 luglio 1974 n. 34 e la relativa circolare applicativa n. 5979 del 24 ottobre 1974 ovvero di piani PIP (piani per insediamenti produttivi) compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865.

Art. 52 – Prescrizioni di zona

Tale zona è destinata ad attività piccolo industriale e artigianale, con possibilità di vendita dei beni prodotti.

Interventi

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

Destinazioni d'uso:

- Piccola industria;
- Artigianato:
- Trasformazione dei prodotti agricoli
- Esposizione e vendita
- Residenza e servizi connessi alla produzione
- La quota massima di volumetrie destinate a residenza, uffici, servizi connessi ammessa è del 30%.

Parametri urbanistici:

-Superficie copribile:		50%
-Lotto minimo:	Sf-min =	1000 mq
-Altezza massima:	H max =	7,50 m

Prescrizioni particolari:

- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prevede la formazione di comparti coincidenti con l'intero ambito produttivo oppure con un comparto minimo, come definito nell'art. 6 delle presenti norme, con $S_{mca} = 5000$ mq. Previa predisposizione a cura degli interessati di Piano Quadro esteso all'intero comprensorio produttivo.

-Si prescrivono mq 10 ogni 100 mq di superficie del lotto, riservati a parcheggio, per la sosta degli autoveicoli e del personale;

-Si prescrivono mq 5 ogni 100 mq di superficie del lotto, riservati alle operazioni di movimentazione, carico e scarico di materie prime e lavorate;

-Il distacco minimo delle costruzioni dai fili stradali sarà di metri 7,5 mentre dai confini interni sarà pari all'altezza con un minimo di ml. 5,00.

-L'altezza sopraindicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature tecnologiche varie, le quali potranno superare l'altezza massima.

-Sono consentite, in deroga al distacco dai confini, pensiline della profondità massima di ml. 3,50.

-E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq 100 di Sc.

CAPO V - ZONA E: AGRICOLA.

Art. 53 - Individuazione delle zone agricole.

Tale zona comprende le porzioni di territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, all'attività silvo-pastorale. Tali attività sono intese non solamente come funzione produttiva alimentare, ma anche come funzione di servizio e protezione del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

La zona E si divide in 2 sottozone ed è normata dal presente capo V con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona.

Art. 54 - Norme generali di zona E.

La normativa di carattere generale delle zone agricole deve attenersi alle disposizioni contenute al capitolo IV capo I e II della Legge Regionale n. 38/99.

Art. 55 - Destinazioni d'uso in zona E.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona E, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona e purché compatibili con quanto disposto dalla Legge Regionale n. 38/99 e con le norme del Piano Territoriale Paesistico (L.R. 6/7/98 n°24 ambito territoriale n°4 'valle del Tevere') sono:

- a)-agricola e zootecnica;
- b)-verde pubblico;
- c) verde privato attrezzato per gioco e sport;
- d)-parcheggi;
- e)-ricettività agrituristica;
- f)-attività di trasformazione artigianale e stoccaggio dei prodotti agricoli anche con relativa vendita all'ingrosso;
- g)-residenziale (connesse alla attività agricola secondo le norme di sottozona);
- h)-impianti di depurazione.

Art. 56 - Sottozona E1 – Verde agricolo.

Sono quelle parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola, che ricadono nelle zone di non trasformabilità o trasformabilità limitata dell'ambito di rilevante interesse

Paesaggistico G8, individuato dal Piano Territoriale Paesistico, Ambito 4 (L.R. 06 Luglio 1998, n.24).

Per queste zone è vietato qualunque tipo di trasformazione (morfologica, naturalistica, infrastrutturale, edilizia) dello stato dei luoghi e degli equilibri ambientali e paesistici raggiunti.

Interventi

- Nuove realizzazioni
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alla L. 457/78
- Demolizioni
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quelle di zona.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni di zona

Parametri urbanistici:

-Indice fondiario:	If	=	max.0,015 mc/mq
-Lotto minimo:	Sf min	=	30.000 mq
-Altezza massima:	H max	=	7,0 ml.
- cubatura massima accorpabile	Cub. Max.=		900 mc.

Prescrizioni particolari:

- Ogni edificazione deve essere in armonia con le forme tradizionali.
- Il distacco minimo delle costruzioni dai fili stradali sarà di metri quindici mentre dai confini interni sarà pari ad una volta e mezzo l'altezza con un minimo di metri dieci;
- L'altezza massima consentita per locali e accessori, quali ricovero animali, attrezzi, silos, magazzini, ecc. non potrà superare i mt. 7,00.
- Le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 30.000, interamente nella disponibilità dei soggetti di cui all'art. 4 L 10/78 (con divieto di asservimento di superfici non di proprietà) e possono avere una cubatura massima, per singolo lotto, di mc. 900 con destinazione residenziale. E' consentita comunque, in deroga al lotto minimo, la costruzione di manufatti strettamente necessari alla conduzione dei fondi (magazzini, rimessaggi, fienili, stalle ecc.) entro il limite di 0,01 mc/mq con altezza massima di m 3,00 su lotti di superficie non inferiore a mq. 10.000.
- Le attività agrituristiche sono regolamentate dalla Legge Regionale n. 36 del 10/11/1997.

Per dette aree è possibile utilizzare la intera cubatura residenziale per le attività ricettive, ricreative e sportive sempre utilizzando tipologie edilizie che ben si inseriscano nel contesto ambientale ed utilizzando materiali, finiture e tinte tipiche dei luoghi.

- L'attività silvo-pastorale deve svolgersi in conformità alle norme R.D.L. 30.12.1923 n.3267 e succ. modificazioni ed integrazioni.
- E' comunque ammessa la costruzione di abbeveratoi, volubri, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, semprechè su un progetto documentato con relativi fabbisogni ed approvato dal Comune, da ubicarsi comunque nel rispetto della situazione ambientale. Sono ammessi con la medesima procedura rifugi per il personale di sorveglianza per cubatura non superiore a 240 mc.
- Gli impianti di serra, ancorchè provvisori, che siano stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, anche se apribili secondo le condizioni climatiche, sono consentiti secondo le modalità e procedure di cui alla LR 34/96 e nell'ambito delle disposizioni del PTP ambito 4 (LR 6 luglio 1998 n.24).

Art. 57 - sottozona E2 - Agricola boscato.

Tale sottozona comprende le aree di cui all'art. 10 del Piano Territoriale Paesistico Parte I L.R. 06 Luglio 1998 n° 24 e cioè le porzioni di territorio comunale coperte da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Pertanto si considerano boschi:

- a) I terreni di superficie non inferiore a 5000 mq coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50%;
- b) I castagneti da frutto;
- c) Gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 ml dai boschi di cui alla lett.a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20% della superficie boscata.

Per tali aree si fa riferimento alle normative specifiche di area, del Piano Territoriale Paesistico L.R. 06 Luglio 1998 n° 24.

CAPO VI - ZONA F: ATTREZZATURE

Art. 58- Individuazione delle zone per attrezzature e servizi.

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

La zona F si divide in quattro sottozone ed è normata dal presente CAPO VI con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona.

Art. 59 - Norme generali.

Il P.R.G. indica, in base all'articolo 6 delle presenti norme, i comprensori che dovranno essere oggetto di piani particolareggiati esecutivi ovvero di lottizzazioni convenzionate. L'Amministrazione Comunale potrà individuare volta per volta, per le attrezzature pubbliche, i comparti di attuazione nella misura e conformazione più adatta alle opere programmate, con la limitazione di non determinare, al seguito di tale individuazione, aree residue ricadenti in zona F non utilizzabili per conformazione o accessibilità.

Art. 60 - Destinazioni d'uso in zona F.

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

a)-attrezzature di servizio:

- terziarie;
- scolastiche;
- culturali;
- sociali;
- assistenziali;
- sanitarie;
- ricreative;
- amministrative;
- commerciali;
- religiose;
- annonarie;
- sportive;

- coabitative (comprendenti alberghi, pensioni, ostelli, case per ferie, nonché convivenze di enti pubblici, religiosi, morali);
- b)-verde pubblico;
- c)-verde privato attrezzato per il tempo libero, lo sport, il turismo;
- d)-parcheggi.

Art. 61 - Sottozona F1 – Servizi pubblici.

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

Interventi

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

Destinazioni d'uso:

- Attrezzature di servizio pubblico:
 - scolastiche
 - culturali
 - sociali, sanitarie, amministrative
 - ricreative
 - religiose
 - annonarie
 - Parcheggi.

Parametri urbanistici:

- | | | | |
|--------------------|-------|---|------------|
| -Indice fondiario: | If | = | 2,00 mc/mq |
| -Altezza massima: | H max | = | 12,50 m |

Prescrizioni particolari:

- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prescrive la formazione di comparti coincidenti con una intera sottozona oppure su individuazione dell'amministrazione comunale in base agli interventi programmati. Non è prevista Smca.

-Area parcheggio:

- non meno di 1 mq ogni 10 mq di superficie coperta; per l'edilizia scolastica e per le chiese.

- non meno di 1 mq ogni 5 mq di superficie coperta per le altre attrezzature;

-E' prevista una deroga per l'altezza massima nel caso di edificazione di edifici di culto.

E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq 150 di superficie coperta di costruzione. Le aree che i piani esecutivi non destineranno all'edificazione a parcheggi o piazze, saranno sistemate a verde con alberature di alto e medio fusto; prevedendo una pianta ogni 500 mq di Sf.

Art. 62 - Sottozona F2 - Verde pubblico attrezzato.

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

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

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

Interventi

-Nuove realizzazioni

-Demolizioni

-Opere di urbanizzazione primaria

-Opere di urbanizzazione secondaria

-Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quella di zona.

Destinazioni d'uso

- Verde attrezzato
- Impianti sportivi e servizi
- Parcheggi

Parametri urbanistici

-Impianti scoperti	- Indice fondiario	If =	0,20mc/mq
	-Altezza massima	Hmax =	3,50 m
-Impianti coperti	- Indice fondiario	If =	0,50 mc/mq
	-Altezza massima	Hmax =	7,50 m

Prescrizioni particolari

- Area per parcheggi: -non meno di mq 1 ogni mc 5 di volume dell'impianto
- Si prescrive la piantumazione di un albero di alto o medio fusto ogni 500 mq di Sf.
- Sono esclusi dal conteggio dell'altezza tutti i volumi tecnici
- L'altezza massima è derogabile in caso di costruzione di impianti sportivi pubblici con particolari esigenze dimensionali.

Art. 63 - Sottozona F3 - Servizi privati di uso pubblico.

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

Interventi

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

Destinazioni d'uso

Attrezzature di servizio

- scolastiche
- centri di formazione
- culturali
- sociali, amministrative

- sanitarie
- ricreative e sportive
- amministrative
- religiose
- commerciali
- depositi e magazzini anche di transito e/o di spedizionieri
- coabitative (alberghi, pensioni, ostelli, case per ferie, convivenze religiose, ecc.)
- parcheggi.

Parametri urbanistici

-Indice fondiario	If	1,5 mc/mq
-Altezza massima	H max	10,50 ml

Prescrizioni particolari

-Area a parcheggio :

non meno di 1 mq ogni 5 mc di volume edificato.

-E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 150 mq di superficie coperta di costruzione.

-Per lotti superiori a 5000 mq è comunque prescritto uno studio planivolumetrico preventivo con le indicazioni degli allacci alla viabilità esistente e le indicazioni degli spazi da destinare a parcheggi, strade, piazze e verde.

Art. 64 - sottozona F4 - Verde privato.

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

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

Interventi

- Nuove realizzazioni
- Demolizioni
- Opere di urbanizzazione primaria

Destinazioni d'uso

- Abitative (con esclusione di nuove costruzioni)

- Ricreative
- Sportive
- Parcheggi

Parametri urbanistici

-Indice fondiario	If	0,03 mc/mq
-Altezza massima	H max	4,50 ml

Prescrizioni particolari

-In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

-I volumi esistenti che eccedano l'indice fondiario possono essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e subire un incremento, una tantum, finalizzato al miglioramento delle condizioni igieniche, contenuto entro il 10% della cubatura esistente regolarmente autorizzata.

-Parcheggi mq 2,5/100 mq di superficie territoriale in aggiunta a quelli inerenti le eventuali costruzioni (art. 2 Legge 122/89).

TITOLO III VINCOLI E RISPETTI

CAPO I - VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E AUTORIZZAZIONI

Art. 65 - Vincoli - Sovrapposizione delle norme.

Indipendentemente dalle destinazioni di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dalle previsioni delPTP ambito:4°allegato alla L.R.24/98 e, per quanto non in contrasto, dai vincoli seguenti.

I vincoli si intendono sovrapposti alle prescrizioni di zona e di sottozona e di norma anche se istituiscono una limitazione alla fabbricabilità di un'area, in termini di possibile localizzazione dell'edificato, non ne inibiscono le potenzialità edificatoria, fissata dalle norme della zona e dallo specifico indice.

Art. 66 - Cimiteriale.

Il vincolo cimiteriale: è stabilito dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni, che fissa un raggio di inedificabilità di ml 200 dai manufatti cimiteriali.

Nelle tavole di P.R.G. viene riportato un raggio di ml.50 poiché è in corso, per iniziativa dell'Amm,ne comunale la procedura di riduzione della stessa.

Art. 67 - Acque pubbliche.

In tutto il territorio comunale deve essere accuratamente garantita la tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica secondo le prescrizioni della LR 24/98 nonchè delle loro affluenze (torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc..)da ogni effetto nocivo meccanico e chimico-batteriologico.

E' fatto divieto di procedere alla intubazione di corsi d'acqua esistenti anzi definiti, salvo che per tratti inferiori a m 20, non ripetibili comunque per ulteriori m 300, salvo che per protezione della pubblica incolumità e per deroga in caso di dimostrate imprescindibili ragioni tecniche.

Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua dovranno essere realizzate dagli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico o da privati da questi Enti debitamente

autorizzati. Quando sia intervenuta l'approvazione di un piano-progetto concernente un intero comprensorio di bonifica o parte di esso, i progetti relativi alle singole opere attuative non dovranno essere sottoposti all'esame degli Organi preposti alla tutela ambientale. Allo stesso regime sono sottoposti gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, di restauro e di consolidamento.

Nel caso in cui per eventi calamitosi eccezionali o per la presenza di rischi di esondazione si siano dovute eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica (interessanti, ove occorra, l'intera asta dei corsi d'acqua) i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso, al momento dell'inizio delle opere, all'autorità preposta alla tutela del vincolo ambientale ed a presentare un progetto dimostrante l'avvenuta definitiva sistemazione dei luoghi.

Al di fuori delle zone edificate e/o interessate dalle previsioni del presente P.R.G. come zone A,B,, del D.I. 1444/2.4.1968 e di quanto stabilito dall'art. 7 LR 24/98, gli spazi latitanti gli argini debbono essere mantenuti integri ed inedificati per una profondità di almeno ml 150 per parte, nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed inedificate si riduce a ml. 50.

In queste fasce 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 esigenze tecniche; sono consentite le opere di bonifica indispensabili, ivi compresi manufatti, che comunque dovranno essere eseguite osservando particolari accorgimenti di sistemazione paesaggistica. In ogni caso la sistemazione paesaggistica delle sponde deve essere assicurata con opportuni rimodellamenti e con piantagioni riparie idonee rispetto alla regimentazione dei deflussi ed alla realizzazione di unità ambientali omogenee.

Sono ammesse le opere strettamente necessarie ai fini della utilizzazione produttiva delle acque.

Sono consentiti interventi di restauro e conservazione degli edifici esistenti.

Art 68 - Protezioni delle sorgenti.

Sono tutelate tutte le sorgenti salvo deroghe sancite dalle Autorità competenti.

Nelle aree comprese entro ml 50 dal punto di sorgente non sono consentite, nuove costruzioni, trasformazioni della morfologia dei luoghi, usi urbani; salvo le opere inerenti all'utilizzazione ed al mantenimento della sorgente.

Nelle aree comprese entro ml 200 dal punto di sorgente sono consentite costruzioni, ma dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici che garantiscano l'assenza di rischio di inquinamento diretto o indiretto della sorgente e non alterazione geomorfologica.

Nelle aree indicate nelle indagini idrogeologiche e geomorfologiche come 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 ancorchè esistenti, di dispersione di liquami e concimi chimici, di creazione di discariche salvo i casi in cui uno specifico progetto di intervento dimostri attraverso idonei accorgimenti tecnici la possibilità di mantenere una minore distanza dalla fonte.

Art. 69 - Vincoli su aree di pertinenza dei beni storico-archeologici-legge 1089/39.

Per tali aree va ristabilito integralmente il dettato dell'art. 13 LR 24/98

Il rilascio della concessione edificatoria, è consentito subordinatamente alla redazione di atto d'obbligo unilaterale con il quale i proprietari si impegnano ad assentire agli scavi ai saggi ed alle ricerche nei propri lotti e all'ottenimento del nullaosta da parte della competente Soprintendenza.

L'ubicazione di manufatti da realizzarsi sarà condizionato dal risultato di saggi e scavi preventivi che il richiedente della concessione dovrà effettuare sotto la supervisione e controllo della Soprintendenza competente, la quale in rapporto alle caratteristiche dei beni emergenti ed ai programmi di scavo, potrà predisporre progetti di assetto e fruizione pubblica delle aree, interessando anche aree adiacenti per la realizzazione di spazi di rispetto e per la creazione di organici complessi o parchi archeologico-monumentali.

Per le aree di cui sopra verranno inoltre recepite le indicazioni, direttive, indirizzi, espressi dal Ministero per i Beni Culturali e dai suoi uffici periferici per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi, nonchè le disposizioni per la sorveglianza dei lavori.

Di norma le aree di cui ai punti precedenti dovranno essere vincolate al mantenimento delle attuali colture e dei caratteri agricoli con assoluta esclusione delle arature profonde, 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.).

Per le aree vincolate ricadenti in zone B,C,D,E,F, la realizzazione delle opere è permessa ove non esistano ulteriori vincoli - subordinatamente al rilascio dell'Ufficio del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali di specifico nullaosta.

Art. 70 - Aree di rispetto archeologico.

Il presente P.R.G. individua le aree di rispetto archeologico in base alla documentazione acquisita da comunicazioni della competente Soprintendenza e dallo studio diretto del territorio.

Sono quelle aree o quelle fasce distribuite lungo la viabilità storica nelle quali si determina un'alta probabilità di ritrovamento di reperti e manufatti. La normativa riguardante la tutela di questa probabilità non inibisce la ordinaria conduzione dei terreni agricoli nonchè delle aree edificabili e la relativa normativa di sottozona.

L'edificazione in tali aree è subordinata ad una comunicazione, alla competente Sovrintendenza, riguardante le richieste di concessioni edilizie.

Detta Sovrintendenza potrà prescrivere, qualora si riscontrino testimonianze oggettive di possibili presenze di reperti nel sottosuolo, sondaggi, limitatamente al sedime degli interventi per accertare la presenza di tali reperti. In caso di ritrovamento, la Sovrintendenza, a mezzo di apposizione di specifico vincolo, prescrive le misure di tutela dei ritrovamenti.

Art. 71 - Tracciati viari di interesse storico e/o ambientale.

Lungo i confini delle zone di rispetto dei tracciati di viabilità di interesse storico-ambientale si prevede il ripristino, la integrazione ovvero la nuova messa a dimora di filari di alberi, secondo le essenze tradizionali della zona. Tali alberature poste ad una distanza fra loro di otto/dieci metri a seconda delle essenze, sono previste su suolo pubblico e privato

Art. 72 - Terre gravate da usi civici.

Rientrano tra gli oggetti di cui alla lettera h dell'art. 1 della legge 8.8.1985 n. 431 e sono soggette alle norme del Piano Territoriale Paesistico (in particolare si faccia riferimento all'art. 11 LR 24/98):

a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico o di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una frazione anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;

b) le terre possedute dal Comune e frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

c) le terre possedute a qualunque titolo da 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, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16.2.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge n. 1766/27;

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

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione di cui agli artt. 5 segg. della legge 1766/27.

Ai fini del vincolo, le aree di proprietà collettiva sono identificate sulla base delle risultanze delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissariato di Roma e dell'Ufficio Amm.vo Usi Civici Regionale ritualmente pubblicate, dei provvedimenti di assegnazione a categorie commissionaria o regionali, degli accertamenti recepiti in sentenze passate in giudicato o depositati in procedimenti in corso di riconoscimento dei diritti delle popolazioni, oppure in mancanza, alla luce della cartografia regionale o dei dati emergenti dalla storia catastale dei terreni, dagli Statuti e regolamenti locali e dai ruoli dei canoni eventualmente riscossi.

Le terre private gravate da uso civico sono identificate sulla base delle decisioni passate in giudicato e degli accertamenti peritali depositati presso il Commissariato di Roma e presso l'Ufficio Amministrativo Regionale, o, in mancanza, alla luce delle dichiarazioni di cui all'art. 3 legge n. 1766/27 ed all'art. 1 R.D. 28 febbraio 1928 n. 332, annotate nell'apposito registro esistente alla data di entrata in vigore della legge n. 1766/27, non oggetto di dichiarazione, dagli statuti e regolamenti locali.

Per le terre oggetto di controversie, le fonti di cui ai precedenti comma cessano di avere efficacia col passaggio in giudicato della decisione negativa.

La tutela di cui alle presenti norme ha la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ex art. 4 legge 1766/27, 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 taluno degli usi consentiti (ad esempio legnatico, cavapietre, pastorizia, pascolo, pesca, caccia, ecc.) risulti del tutto incompatibile con i divieti posti per tutela ambientale, l'esercizio medesimo è condizionato, sulla domanda degli Enti od utenti interessati, all'adozione dei provvedimenti della competente autorità regionale che trasferiscano gli usi su territori che consentano con pari agevolezza od altrimenti garantiscano utilità equivalenti.

L'uso civico che attenga ad attività estrattive, anche se compatibile con il disposto dell'art. 17 LR 24/98sarà comunque sottoposto a procedura di valutazione di impatto ambientale; le concessioni demaniali sulle terre civiche aventi il medesimo oggetto e conseguenti a mutamento di destinazione, debitamente autorizzate ex art. 12 legge 1766/27, saranno comunque consentite solo se in grado di garantire, mediante idoneo piano con le necessarie valenze ambientali, l'integrale recupero del demanio all'uso collettivo, e sempre subordinatamente alla destinazione

del corrispettivo della concessione o dell'attività dei concessionari per il potenziamento del godimento collettivo sul restante territorio.

Gli usi civici di caccia e pesca sono consentiti nelle zone altrimenti protette con i limiti previsti dalla normativa generale o particolare applicabile alla zona. Gli altri usi civici nelle zone altrimenti protette saranno esercitati con i limiti stabiliti per le singole zone del presente piano, con conseguente conforme modifica dei regolamenti vigenti.

Nei terreni di proprietà collettiva o privati gravati da usi civici, non altrimenti tutelati ai fini paesaggistici da norme più restrittive del presente piano, è normalmente esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale, salvo che ragioni di interesse della popolazione non consentano, in armonia con la disposizione dell'art. 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 1986 n. 1, tale diversa destinazione.

In tali casi, l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere comunque sottoposto alla procedura di V.I.A. e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'Ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art. 12 legge n. 1766/27.

Potranno sui medesimi terreni, essere realizzate opere pubbliche o di interesse pubblico, previa autorizzazione regionale a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, che non sia arrecato danno all'aspetto esteriore delle località, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue. Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni privati gravati da usi civici 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 boschive nel presente piano;

b) venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato all'Agricoltura e Foreste e dall'Assessorato alla tutela ambientale;

c) vengano rispettati criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole del presente piano;

d) venga evitato il frazionamento fondiario, privilegiando la concessione demaniale dei beni a cooperative di utenti in grado di garantire l'attuazione del piano di cui al punto sub. a), e/o promuovendo la formazione di consorzi di utenti che comunque garantiscano l'accorpamento fondiario.

La Giunta Regionale non procederà a trasformazioni in enfiteusi perpetua, a quotazioni o all'intesa di cui all'art. 66 del D.P.R. n. 616/77 per legittimazioni quando, a seguito di detti procedimenti di verifiche un successivo frazionamento fondiario e non venga predisposto e

accettato dagli utenti o beneficiari dei provvedimenti un piano di uso complessivo del territorio, che dovrà essere sottoposto, per l'approvazione, agli Assessori all'agricoltura e alla tutela ambientale.

Art. 73 - Vincoli di rispetto del nastro stradale.

Nelle fasce di rispetto, come definite dalle presenti norme tecniche, è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, se non previste dal presente P.R.G. o nei piani particolareggiati.

Art. 74 - Depositi di scorie e rottami.

I depositi all'aperto di rottami di veicoli e materiali vari possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente all'interno delle zone industriali e Artigianali. I depositi stessi devono essere schermati a mezzo di siepi e filari di alberi in modo da ridurre la visibilità.

Art. 75 - Campeggi liberi occasionali

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

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

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

Art. 76 - Sosta continuata di roulettes e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.

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

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolante, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici

può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulettes ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulette o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulettes o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

Art. 77 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonchè destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunale; la autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonchè di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Art. 78 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta

l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitabili e purchè la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m. 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq. 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m. 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinata.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

CAPO II - NORMATIVA SPECIFICA -

Art. 79 - Norme riguardanti l'accessibilità, visibilità ed adattabilità delle attrezzature e strutture edilizie.

Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità motorie sensoriali, nell'elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G., nella progettazione di opere o di edifici e nella ristrutturazione degli esistenti devono essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente, oltrechè quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n. 72/75, riguardanti l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare per quanto riguarda le opere e gli edifici pubblici, vanno rispettate le prescrizioni di cui alla legge 30.3.71 n. 118 al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 e alla legge 9.1.89 n. 13, alla legge 27/2/98 n.62 al D.M. LL.PP., del 14.6.89 n. 236 ed al DPR 24/7/96 n. 503.

COMUNE DI PONZANO ROMANO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I
NORME GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1 - Campo di applicazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).....	1
Art. 2 - Finalità delle norme.....	1
Art. 3 - Destinazioni d'uso.....	2
Art. 4 - Edilizia preesistente in contrasto.....	2
Art. 5 - Deroghe.....	2
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI.....	3
Art. 6 - Parametri urbanistici.....	3
Art. 7 - Interventi edilizi.....	6
Art. 8 - Nuove realizzazioni.....	6
Art. 9 - Interventi sul patrimonio edil. Urb. esistente L.:457/78.....	7
Art. 10 - Demolizioni.....	9
Art. 11 - Urbanizzazioni.....	9
Art. 12 - Modifiche alle destinazioni d'uso.....	11
CAPO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	12
Art. 13 - Modalità di attuazione del Piano.....	12
Art. 14 - Intervento edilizio diretto.....	12
Art. 15 - Concessioni edilizie.....	13
Art. 16 - Strumenti attuativi.....	13
Art. 17 - Formazione degli strumenti attuativi.....	14
Art. 18 - Piani particolareggiati.....	15
Art. 19 - Piani di zona indirizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata; - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi; - Applicazione delle procedure di cui all'art. 51 della Legge 22.10.1971 n.865.....	16
Art. 20 - Piani di lottizzazione.....	16

Art. 21 - Integrazione degli strumenti attuativi.....	17
Art. 22 - Varianti in sede di attuazione dei comparti.....	17
CAPO IV - CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI - RIFERIMENTI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	20
Art. 23 - Classificazione delle strade.....	20
Art. 24 - Distanze dal confine stradale.....	20
Art. 25 - Distanze tra fabbricati.....	22
Art. 26 - Area edificabile residua.....	22
Art. 27 - Edificazione.....	22
Art. 28 - Sistemazioni esterne.....	22
Art. 29 - Rete fognante.....	23

TITOLO II NORME RELATIVE ALLE ZONE

CAPO I - ZONA A: INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E LORO AREE DI PERTINENZA.....	24
Art. 30 - Zone di interesse storico-paesaggistico.....	24
Art. 31 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi.....	24
Art. 32 - Destinazione d'uso di zona A.....	25
Art. 33 - Pianificazione attuativa in zona A.....	26
Art. 34 - Interventi urgenti.....	27
Art. 35 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A.....	27
Art. 36 - Sottozona A - Insedimento storico.....	28
CAPO II - ZONE B: URBANIZZATE RESIDENZIALI.....	30
Art. 37 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali.....	30
Art. 38 - Norme generali di zona B.....	30
Art. 39 - Destinazioni d'uso in zona B.....	31
Art. 40 - Prescrizioni di Zona.....	32
CAPO III - ZONE C: ZONE PREVALENTEMENTE INEDIFICATE DESTINATE ALLE FUTURE URBANIZZAZIONI RESIDENZIALI - ESPANSIONE -	35

Art. 41 - Zone di espansione - norme generali.....	35
Art. 42 - Destinazioni d'uso in zona C.....	35
Art. 43 - Attuazione delle zone di espansione.....	36
Art. 44 - Sottozona CA - Aree già sottoposte a pianificazione attuativa.....	36
Art. 45 - Sottozona C1 - Destinata a nuova edificazione.....	36
Art. 46 - Sottozona C2 - Destinata a nuova edificazione.....	37
Art. 47 - Sottozona destinata a nuova edificazione turistica CT.....	39

CAPO	IV	-	ZONA	D:
PRODUTTIVA.....				40
Art. 48 - Individuazione delle zone produttive.....				40
Art. 49 - Norme generali in zona D.....				40
Art. 50 - Destinazioni d'uso in zona D.....				40
Art. 51 - Attuazione delle zone produttive.....				41
Art. 52 – Prescrizioni di zona.....				41

CAPO	V	-	ZONA	E:
AGRICOLA.....				43
Art. 53 - Individuazione delle zone agricole.....				43
Art. 54 - Norme generali di zona E.....				43
Art. 55 - Destinazioni d'uso in zona E.....				45
Art. 56 - Sottozone E1 – Verde Agricolo vincolato.....				45
Art. 57 - Sottozona E2 - Agricola boscata.....				47

CAPO	VI	-	ZONA	F:
ATTREZZATURE.....				48
Art. 58 - Individuazione delle zone per attrezzature e servizi.....				48
Art. 59 - Norme generali.....				48
Art. 60 - Destinazioni d'uso in zona F.....				48
Art. 61 - Sottozona F1 – Servizi Pubblici.....				49
Art. 62 - Sottozona F2 – Verde pubblico attrezzato.....				50
Art. 63 - Sottozona F3 – Servizi privati di uso pubblico.....				51
Art. 64 - Sottozona F4 -.Verde privato.....				52

TITOLO III
VINCOLI E RISPETTI

CAPO I - VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E AUTORIZZAZIONI.....	54
Art. 65 - Vincoli - Sovrapposizione delle norme.....	54
Art. 66 - Cimiteriale.....	54
Art. 67 - Acque pubbliche.....	54
Art. 68 - Protezioni delle sorgenti.....	55
Art. 69 - Vincoli su aree di pertinenza dei beni storico-archeologici legge 1089/39..	56
Art. 70 - Aree di rispetto archeologico.....	57
Art. 71 - Tracciati viari di interesse storico e/o ambientale.....	57
Art. 72 - Terre gravate da usi civici.....	57
Art. 73 - Vincoli di rispetto del nastro stradale.....	60
Art. 74 - Depositi di scorie e rottami.....	60
Art. 75 - Campeggi liberi occasionali.....	60
Art. 76 - Sosta continua di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.....	61
Art. 77 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	61
Art. 78 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....	62
CAPO II - NORMATIVA SPECIFICA.....	63
Art. 79 - Norme riguardanti l'accessibilità, la visibilità ed adattabilità delle attrezzature e strutture edilizie.....	63