

COMUNE DI NEROLA

Provincia di Roma

VARIANTE AL P.R.G.

Data: 25.11.2000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATE CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 24 DEL 30.11.2000
PUBBLICATE DAL 29.11.2000 AL 27.01.2001

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
IL DIRETTORE
F.to Arch. Antonino Bianco

COMUNE DI NEROLA
PER COPIA CONFORME
NEROLA II, - 5 MAR. 2001

IL SEGRETARIO

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, ~~...~~

di cui alla
D.G.R. n° 827 del 03 SET. 2000

che si rilascia a Roma, il 7/11/00



SEGRETARIA DELLA GIUNTA REGIONALE.

IL DIRIGENTE

(Arch. Fortunato Meana)



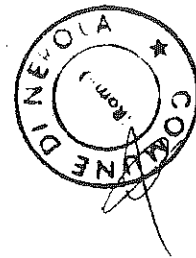
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
VOTO N. DEL

001112 - 19 SET. 2002

IL SEGRETARIO



Arch. Maurizio Soellner



REGIONE LAZIO

COMUNE DI NEROLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti, in funzione delle esigenze della comunità locale, assicurando nel massimo grado la compatibilità con l'interesse generale dei diversi usi del suolo e del territorio nonché l'organica attuazione degli interventi pubblici e privati.

Art. 2 Campo d'applicazione del P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'art. 1 della Legge 28.1.1977 n. 10 ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme di attuazione del P.R.G. integrate dagli elaborati grafici del P.R.G., nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del R.E. e dagli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.

CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3 Attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso:

- 1) Intervento edilizio diretto
- 2) Intervento urbanistico preventivo
- 3) Piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 457/1978

Art. 4 Intervento edilizio diretto

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

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione comunale ai sensi della Legge 28.1.1977 n.10 e relative normative regionali, nel rispetto delle disposizioni generali e di quelle stabilite per ogni singola zona dalle presenti norme, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi di cui all'articolo seguente, sia che esse



possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani. Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica (cfr. piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78) lo impongano, il rilascio della concessione potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Art. 5 Intervento urbanistico preventivo

Gli interventi urbanistici preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico l'uso e la trasformazione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima ed inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione prescritti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale in vigore, nonché dalle scelte specifiche del P.R.G. stesso.

Essi sono, oltre al piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni e al piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22.12.1971 n. 865:

- 1) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- 2) i piani di lottizzazione convenzionati privati.

Art. 6 Il piano particolareggiato

Il piano particolareggiato si adotta nei casi previsti dai successivi articoli delle presenti norme.

L'adozione del piano particolareggiato è inoltre obbligatoria nei seguenti casi:

- a) trasformazione d'uso di complessi insediativi di notevoli dimensioni;
- b) insediamenti che comportino la costituzione di servitù non espressamente previste dal piano regolatore generale su proprietà di terzi.

Il piano particolareggiato prevede, tra l'altro:

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

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



Art. 7 Piani di lottizzazione convenzionati

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge n. 765 del 6.8.1967 la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda, tra l'altro, l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

- a) cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti. Nel caso in cui si verifichi difformità fra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissata dalle presenti norme e la superficie delle aree già destinate a tali opere nell'ambito dell'unità di intervento, si procederà all'esproprio da parte del Comune. Nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà dovrà essere predisposto un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate;
- b) la convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

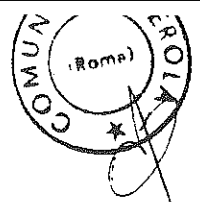
Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc.; gli spazi di verde pubblico attrezzato a parcheggio pubblico);
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

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

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) studio preliminare idrologico, geologico e geotecnico dell'area interessata
- 3) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.



Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificati catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente piano;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate;
- cartografia in scala 1:25.000 riportante eventuali vincoli del P.T.P. regionale

Art. 8 Piani di recupero

Nell'ambito delle aree di recupero individuate con apposito perimetro nelle tavole del P.R.G. verranno realizzati piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 457 del 1978.

Nella Tav. 3.1. si ricomprendono nell'area di recupero:

- il centro storico (zone A1 e A2)
- le zone AS
- le parti delle zone B1 che costituiscono una testimonianza urbanistica ambientale tale da richiedere, per interventi di dimensione superiore a quello relativo al singolo immobile, uno studio planovolumetrico più attento.

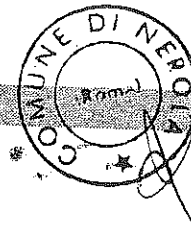
Art. 9 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 modificata dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865, sono opere di urbanizzazione primaria:

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

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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



Art. 10 Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi

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

1) St = Superficie territoriale (Ha)

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I_t , si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 6), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area e al lordo delle strade esistenti e/o previste dal P.R.G. internamente all'area;

2) Sf = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento S_m .

3) Dt = Densità territoriale (ab/Ha)

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

4) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq) che comprende le aree destinate a:

- a) strade
- b) spazi per sosta e parcheggi
- c) aree di verde primario (o di vicinato)

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

A norma del punto 2) e del V comma dell'art. 28 della Legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art. 9 delle presenti norme

6) S_m = Superficie minima di intervento (mq)

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di P.R.G. come unità urbanistica per gli interventi preventivi;

7) SC = Superficie coperta (mq)

Proiezione sul piano di campagna della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline;



- 8) $S_u =$ Superficie utile (mq)
Esprime la superficie lorda abitabile, escluso il vano scala le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 10 per 100 mc. di costruzione, le cantine, i vani di servizio quali lavatoi, stenditoi, cabine idriche, centralina TV e simili;
- 9) $Q =$ Rapporto massimo di copertura (%)
(superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate
- 10) $I_t =$ Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)
Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale S_t ;
- 11) $I_f =$ Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f ;
- 12) $U_t =$ Indice di utilizzazione territoriale (mq./Ha)
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni Ha di superficie territoriale S_t (mq./Ha)
- 13) $U_f =$ Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mq./mq.);
- 14) $D_f =$ Distanza fabbricati (ml) è la minima distanza ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici;
- 15) $D_c =$ Distanza confini (ml.) è la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici ed i confini del lotto;
- 16) $D_s =$ Distanza dal ciglio stradale (ml.) è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a ml. 4,50;
- 17) $H =$ Altezza massima degli edifici (ml.)
L'altezza degli edifici è misurata dal piano di imposta del solaio di copertura al piede del fabbricato a sistemazione del terreno "post operam".

Art. 11 Applicazione degli indici urbanistici e distacchi

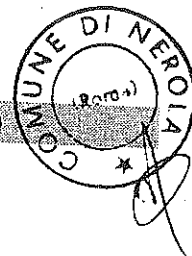
- a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale I_t e U_t si applicano in quei casi in cui il P.R.G. si attui attraverso intervento urbanistico preventivo.
- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazioni in zone in cui sia ammesso l'intervento diretto per singola concessione.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto. Nei piani di lottizzazione dovrà essere indicato, per ogni zona compren-



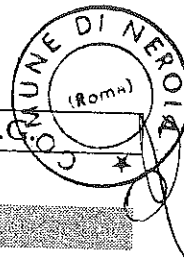
dente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura realizzabile non risulti superiore alla cubatura ammessa dalla applicazione degli indici territoriali dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

- c) Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria S_f corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade e a spazi di uso pubblico.

Art. 12 Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti, ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 457 del 5.8.1978:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, 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;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 13 Suddivisione del territorio comunale in zone

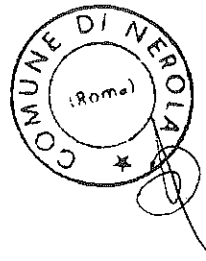
Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle planimetrie del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone residenziali e prevalentemente residenziali (CAPO II - art.14):
 - Zona storica A suddivisa nelle zone A1, A2 e AS (art. 15);
 - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale B - di completamento (art. 16) - suddivise nelle zone B0 (art. 17), B1 (art. 18), B2 (art. 19), B3 (art. 20) e B4 (art. 21);
 - Zone residenziali di espansione C (ex C1, C2 e C3) (art. 22)
- 2) Zone produttive e terziarie (CAPO III):
 - Zone D1 artigianali e industriali di espansione (art.23)
 - Zone D2 per attrezzature tecnico-distributive (art.24)
 - Zone D3 per insediamenti residenziali-artigianali esistenti. Disciplina degli interventi all'aria aperta (art. 25)
- 3) Zone agricole E (CAPO IV - art. 26), suddivise nelle zone:
 - Zone E1 agricole normali (art. 27);
 - Zone E2 agricole vincolate (art. 28)
- 4) Zone F per attrezzature e impianti di interesse generale (CAPO V - art. 29)

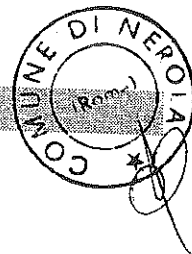
Zone per attrezzature urbane F1, suddivise nelle zone:

 - F1S per l'istruzione (art. 30)
 - F1AC per attrezzature comuni (art. 31)
 - F1V per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (art. 32)
 - F1P per parcheggi (art. 33)

Zone per impianti sportivi F2 (art. 34)
- 5) Zone per servizi privati e verde privato (CAPO VI)
 - Zone per servizi privati G1 (art. 35)
 - Zone a parco privato vincolato G2 (art. 36)
 - Zone per servizi privati G3 (art. 37)
- 6) Aree vincolate (CAPO VII)
 - Vincolo di rispetto cimiteriale (art. 38)



- Vincolo di rispetto stradale (art. 39)
 - Vincolo paesaggistico (art. 40)
 - Vincolo di rispetto per impianti di depurazione (art. 41)
 - Vincolo di rispetto di metanodotti, degli acquedotti ed elettrodotti (art. 42)
 - Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua (art. 43)
 - Vincolo di rispetto idrogeologico (art.43)
 - Zona estrattiva (art. 44)
- 7) Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi (art. 46)



Art.14 Zone residenziali - Generalità

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori artigianali con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono pure escluse dalle zone residenziali le caserme, gli istituti di pena, gli ospizi, gli ospedali e le case di cura, gli edifici a carattere direzionale. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Su una superficie massima di 150 mq. sono ammessi, a giudizio discrezionale dell'Amministrazione, distributori di carburante ed officine per riparazioni ad esclusione di autocarrozzerie, purché siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Art. 15 Zone storiche A

Le zone storiche A interessano l'antico nucleo feudale, gli assi viari sui quali si sono consolidati i vecchi borghi e gli edifici adiacenti. Esse costituiscono nell'insieme un insieme di valore storico e ambientale variamente meritevole di conservazione nelle sue caratteristiche generali e/o particolari.

Tali zone sono ricomprese nel perimetro dell'Area di Recupero, all'interno della quale possono essere realizzati Piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/1978.

Esse si suddividono nelle zone A1 (centro storico), A2 (zona di rispetto del centro storico) e zona storica speciale AS.

1) Zona storica A1 - Centro Storico

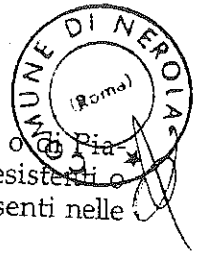
- a) Tale zona riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini dell'applicazione dell'art. 16, quarto comma della Legge 22.10.1971 n. 865, ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella Zona A1 sono ammessi solo interventi di cui agli artt. 27 (quarto e quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché gli interventi che si rendessero necessari per la tutela della pubblica incolumità.

All'atto della redazione del Piano particolareggiato o del piano di recupero eventuali aumenti di superfici utili e di volume saranno consentiti al solo fine di garantire un risanamento igienico-sanitario e strutturale degli edifici.

- b) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge regionale 3 giugno 1997 n. 20, successivamente modificato dalla legge regionale 18 novembre 1998 n.



52, sono consentite, anche in assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, variazioni di destinazioni d'uso di interi edifici esistenti o di parte degli stessi, volte ad ampliare le strutture ricettive presenti nelle zone omogenee A e B.

Dette variazioni di destinazione d'uso possono trovare applicazione sino alla data del 31 dicembre 1999 e vanno riferite esclusivamente agli immobili individuati nel N.C.E.U al foglio n. 12, part. 131 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, part. 132 sub. 1, 2 e part. 133 sub. 1, 2, 3.

2) Zona di rispetto del centro storico A2

La zona A2 comprende l'edilizia minore dotata prevalentemente di valore ambientale, che costituisce testimonianza di caratteri tipologici dell'edilizia abitativa locale pur non possedendo le caratteristiche della zona A1. Tale zona, adiacente alla A1, ha altresì una specifica destinazione d'uso di area di rispetto all'abitato storico.

In questa zona il Piano si attua prevalentemente attraverso Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 457/1978.

In questa zona, tuttavia, sulla base del parere preventivo della Commissione Edilizia e della U.S.L., sono ammessi per gli edifici non ricadenti sotto il vincolo della legge 1.6.1939 n. 1089 oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione di cui al precedente art. 12, nonché un incremento "una tantum" di cubatura pari al 20 % dell'edificio esistente nel caso si debbano realizzare servizi igienici e/o cucine e adeguamenti dei locali adibiti ad abitazione alle norme sanitarie vigenti.

Tali interventi di ristrutturazione, che dovranno avvenire nel rispetto degli allineamenti esistenti sul fronte stradale, potranno comportare una modifica delle altezze dei fabbricati, fino ad una altezza massima non superiore alla media tra le altezze degli edifici adiacenti.

Per i fabbricati esistenti ricadenti all'interno di questa zona, ultimati successivamente al 31.12.68, che contrastino con la classificazione di cui al comma precedente, sono ammessi la demolizione e la ricostruzione senza incremento di cubatura ovvero un incremento "una tantum" del 10% della superficie utile della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.

Nel progetto architettonico e nell'uso delle tecnologie e dei materiali gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno realizzare nella forma e nell'aspetto immobili armonici e non in contrasto con l'ambiente circostante.

Gli edifici ed i complessi in A2 dovranno conservare la fisionomia originaria, nel rispetto delle tipologie esistenti e con particolare riferimento all'aspetto esterno, alla configurazione ambientale, al colore tradizionale, ai tratti architettonici fondamentali. Dovranno essere pertanto esclusi tutti i materiali che contrastano con una fruizione omogenea del tessuto urbano originario, come in particolare gli intonaci in quarzo plastico, le cortine e le maioliche da facciata, gli infissi in alluminio, ecc.

3) Zona Storica speciale AS

La Zona AS (speciale) riguarda due complessi di modeste costruzioni (il primo lungo la via del Cimitero, il secondo allo sbocco sud della via IV Novembre), in parte in esercizio e in parte dismesse, attualmente adibite a vari usi (agricolo, zootecnico o silvo-pastorale), che presentano un certo interesse dal punto di vista della testimonianza storica ed ambientale e sono perciò meritevoli di interventi di conservazione e di recupero culturale.



Per tale zona, esattamente perimetrata, con adeguata area di rispetto, nella relativa planimetria di P.R.G., un piano particolareggiato e/o uno specifico Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.457/78 dovrà prevederne il ripristino urbanistico ed edilizio, nonché l'inserimento in un ambiente adeguatamente attrezzato, che ne valorizzi la testimonianza documentaria, agevolandone altresì la conoscenza da parte del pubblico.

Art. 16 Zone B edificate a prevalente destinazione residenziale

Sono definite zone territoriali B le aree edificate con prevalente destinazione residenziale e i lotti tra queste interclusi corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo e dotate di infrastrutturazione primaria. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dai successivi artt. 17, 18, 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Nelle zone B possono essere ammessi, negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, associazioni, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni e locande;
- negozi o altre attrezzature commerciali;
- ambulatori, farmacie, ecc.

Le zone B si suddividono nelle zone B0, B1, B2, B3 e B4.

Gli indici prescritti ai successivi articoli 17, 18, 19, 20 e 21 per tali zone si applicano nel caso di nuova costruzione.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, al fine di consentire interventi di rinnovo urbano, sarà consentito il mantenimento della volumetria esistente.

Art. 17 Zone B0 - Disciplina particolareggiata degli interventi nei lotti residenziali individuati dal vigente P.P. "Coste Papa"

Nell'area delimitata da specifico perimetro nelle tavole di P.R.G., già disciplinata da Piano Particolareggiato approvato, si è rilevato:

- da una parte l'avanzato stato di attuazione dello stesso P.P. e l'avvenuta acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso specifiche donazioni, di una consistente area da destinare a parcheggio (in corso di attuazione), di un'altra area destinata ad ampliamento della scuola (palestra) nonché di una vasta area da destinare a parco pubblico;
- dall'altra l'esigenza di consentire la realizzazione di edifici residenziali di dimensioni adeguate nell'ambito dei lotti ineditati, compatibilmente con le previsioni generali del P.P. approvato.

La completa attuazione del P.P. avrebbe dovuto comportare l'acquisizione, per esproprio delle aree pubbliche e il convenzionamento con i Privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il Piano si è viceversa attuato per singoli interventi diretti, pure rispettosi degli indici volumetrici e delle sagome indicate dal P.P. I privati si sono altresì assunti l'onere della realizzazione delle strade, per i tratti di competenza, nonché degli allacciamenti alle reti fognarie e di distribuzione di acqua, gas ed elettricità. Si è quindi configurata una situazione corrispondente a quella disciplinata dalla Legge 28.1.1977 n. 10, per la quale, in sede di concessione edilizia possono essere definiti gli oneri di urbanizzazione di cui il singolo realizzatore dovrà farsi carico.

La verifica pratica dello stato di attuazione del P.P. ha dimostrato l'esistenza di



lotti in cui erano possibili interventi sovrabbondanti rispetto agli effettivi fabbisogni: accanto ad interventi, per contro, in cui la dimensione esigua dei lotti e l'indice di fabbricabilità ammesso consentivano la realizzazione di edifici residenziali inadeguati (intorno ai 400-450 mc.).

Con la presente disciplina particolareggiata:

- a) si destinano ad uso pubblico le aree, univocamente individuate nelle tavole 2.1 e 3.2, acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso donazione;
- b) si prevede il completamento della rete infrastrutturale primaria (strade e reti di distribuzione) a carico dell'Amministrazione Comunale sulla base dei fondi via via acquisiti dai singoli realizzatori all'atto dell'approvazione delle concessioni ad edificare;
- c) si definiscono univocamente le superfici fondiarie e le cubature massime ammesse per i singoli lotti edificabili. A questo fine si è provveduto alla verifica e, in alcuni casi, all'ampliamento e/o all'accorpamento di tali lotti, oppure al ridimensionamento volumetrico delle singole previsioni.

Ne scaturisce una minima modifica del perimetro dell'area assoggettata a P.P., una volumetria complessiva ammessa (comprensiva degli edifici già realizzati) di 14.500 mc, superiore di soltanto 1.650 mc. a quella prevista dal vigente P.P. (12.850 mc.). Tale volumetria, opportunamente ridistribuita tra i lotti, risponde alle esigenze dei singoli proprietari e costituisce una garanzia per una rapida e organica definitiva attuazione del Piano in questa zona.

Per i lotti indicati nella planimetria in scala 1:1.000 (tav. 3.2) con le lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, si prescrive quanto segue:

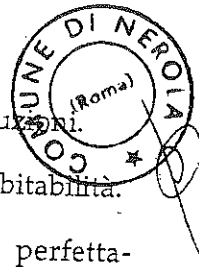
- lotti a, b, c, d: superficie e cubatura ammessa come da P.P. approvato;
- lotti e, f, g, l: superficie ampliata a 700 mq; cubatura ammessa per ogni lotto ($I_f = 1 \text{ mc/mq}$) 700 mc.;
- lotti h ed i: superficie accorpata in un unico lotto ed ampliata in corrispondenza del lotto i, per una superficie complessiva di 1.200 mq e una cubatura ammessa per ogni lotto ($I_f = 1 \text{ mc/mq}$) di 1.200 mc.
- lotto m (aggiunto): superficie 1.000 mq; cubatura ammessa per ogni lotto ($I_f = 1 \text{ mc/mq}$) 1.000 mc.;
- lotto n (aggiunto, con modifica del perimetro esterno dell'area soggetta a disciplina particolareggiata rispetto al vigente P.P.): superficie 800 mq; cubatura ammessa per ogni lotto ($I_f = 1 \text{ mc/mq}$) 800 mc.;

Oltre a quanto sopra indicato gli interventi nell'ambito dell'area di "Coste Paola" dovranno rispettare le norme del vigente P.P. che, previa alcune modifiche e/o integrazioni, di seguito si ripropongono.

L'attuazione degli interventi nelle zone B0 ha luogo attraverso lo strumento della concessione edilizia ai sensi della Legge n. 10/1977.

Le superfici fondiarie edificabili sono quelle indicate nelle planimetrie (tavv. 2.1 e 3.2) e le loro specifiche dimensioni ai fini urbanistici sono fissate inderogabilmente nelle quantità determinate nei commi precedenti.

I progetti esecutivi dei singoli edifici devono contenere precise indicazioni sui materiali impiegati, per le rifiniture esterne, le scelte cromatiche, le sistemazioni a terra con relativi materiali e la progettazione degli spazi esterni estesa all'intero lotto, con particolare riferimento alle piantumazioni. E' obbligatoria la messa a di-



mora di n. 1 pianta di alto fusto ogni 80 mq. di superficie libera da costruzioni.

Il rispetto della presente prescrizione è indispensabile per il rilascio dell'abitabilità.

Le pareti esterne delle costruzioni, qualora non lasciate a faccia vista, perfettamente lavorate, dovranno essere rifinite ad intonaco. Sono proibiti i rivestimenti a cortina laterizia e i marcapiani. Le tinteggiature ammesse sono della gamma naturale delle terre e dell'ocra. Le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con persiane alla romana, ad eccezione di quelle d'ingresso, garages e simili.

I portoni d'ingresso alle residenze ed ai locali a piano terra saranno preferibilmente in legno.

I balconi in aggetto sono consentiti se contenuti entro uno sviluppo lineare massimo di un terzo della facciata e comunque non superiore a m. 3. L'aggetto non deve superare la misura di m. 1,20.

Le coperture saranno preferibilmente a tetto a due falde con il colmo parallelo all'andamento naturale del terreno, secondo le indicazioni planovolumetriche, e con manto superiore in tegole e coppi alla romana in laterizio.

Le eventuali opere di recinzione dovranno essere realizzate preferibilmente a siepe vegetale, con eventuale zoccolo in pietra di altezza massima di m. 0,50 e sovrastante rete metallica di altezza massima m.1,00.

L'altezza consentita per gli edifici sul fronte a valle è di m. 7,50 massimo e di m. 6,00 minimo. Su quello retrostante è di m. 6,00 massimo e di m. 4,5 minimo. Altezza massima media (tra l'altezza a monte e l'altezza a valle), calcolata rispetto alle quote del terreno ante operam, è di m. 6,00.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto nel rispetto delle sagome di ingombro massimo. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Dai confini di zona è prevista una distanza minima di ml. 5,00.

Per i lotti a e b dovrà essere preferibilmente redatto un progetto esecutivo unitario. Eventuali singole concessioni non potranno comunque riguardare una volumetria inferiore ad un terzo di quella prevista complessivamente per il lotto considerato. Sono previste in tal caso preferibilmente costruzioni in aderenza. Eventuali distacchi fra i successivi interventi potranno essere realizzati, per salvaguardare la continuità planimetrica, solo fra pareti prive di luci e con una distanza massima di m. 4,00.

Come già indicato ai commi precedenti l'indice di fabbricabilità fondiario è di 2,00 mc/mq per i lotti a e b e di 1,00 mc/mq per i restanti lotti

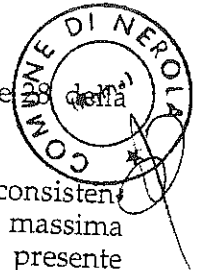
E' fatto obbligo di conservare il tipo di vegetazione esistente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto. Quando sia necessario abbattere alberi di alto fusto medio si deve provvedere, previa autorizzazione, a mettere a dimora, nelle restanti aree libere, alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza. Le nuove costruzioni devono essere posizionate in modo da salvaguardare gli esemplari più caratteristici.

Art. 18 - Zone B1 (sature)

Le zone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate.

Tali zone sono ricomprese nel perimetro dell'Area di Recupero, all'interno della

quale possono essere realizzati Piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/1978.



Tali zone comprendono le aree attualmente occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva già supera in cubatura la capacità insediativa massima ammessa dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del presente P.R.G. Nell'ambito di tali zone il piano si attua per intervento diretto per il mantenimento, l'adeguamento e il completamento degli insediamenti residenziali esistenti, su di una superficie minima di intervento pari alla dimensione del lotto al momento dell'adozione del P.R.G., applicando i seguenti parametri ed indici:

a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq;

Nei casi in cui, per l'esiguità del lotto o per altre limitazioni oggettive, non fosse possibile realizzare cubature residenziali adeguate, si potrà, previo accordo con i confinanti, costruire, realizzando edifici in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti sia planimetrici (fronte stradale, profondità massima del corpo di fabbrica di 12 ml) che altimetrici (skyline risultante dalla linea di gronda degli edifici confinanti);

- b) Distacco minimo tra i fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.1968 (è possibile costruire in aderenza previo accordo tra i confinanti)
- c) D_s = (distanza dalle strade) = rispetto degli allineamenti stradali esistenti, nonché delle disposizioni contenute nel D.L. 30 aprile 1992, n. 285;
- d) H = (altezza massima) = 10,50 ml.;
- e) Piani fuori terra: 3.

Per gli edifici esistenti è ammessa la sopraelevazione per allineamento con i fabbricati limitrofi. Detta sopraelevazione dovrà essere contenuta nella sagoma in pianta dello spiccato originario, secondo i criteri stabiliti per l'incremento di cubatura nelle zone A2, e non dovrà eccedere nel rapporto di cubatura l'indice di cui alla lettera a).

Art. 19 Zone B2 (completamento urbano)

Le zone B2 comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, attualmente occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva è inferiore per cubatura alla capacità insediativa ammessa dallo strumento urbanistico vigente all'atto di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., nonché i lotti liberi interclusi nei quali sono consentiti interventi di completamento.

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

- a) S_m (superficie minima di intervento) = 600 mq. sono fatti salvi i frazionamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G.)
- b) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq;
- c) Parcheggi privati = 10 mq/100 mc.;
- d) Aree private a verde di uso condominiale = 10 mq/100 mc.;
- e) Distacco minimo tra i fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.1968 (è consentita la costruzione in aderenza previa convenzione tra i confinanti)
- f) D_s = (distanza dalle strade) = rispetto degli allineamenti stradali esistenti, nonché delle disposizioni contenute nel D.L. 30 aprile 1992, n. 285;
- g) D_c = (distanza dai confini) = 5,00 ml.
- h) Q = (rapporto massimo di copertura) = 35%
- i) H = (altezza massima) = 8,00 ml.

Art. 20 Zone B3 (di completamento periferico del centro abitato)

Le zone B3 comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, periferiche rispetto alle zone B2.



Vista la presenza di parziali attrezzature di urbanizzazione primaria da potenziare, in tali zone, per le costruzioni residenziali esistenti regolarmente autorizzate:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Vedi artt. 27 e 31 della Legge 5.9.1978 n. 457;
- 2) incremento di cubature "una tantum" ai fini igienico-sanitari secondo la seguente casistica:
 - per superfici residenziali lorde fino a 130 mq un incremento pari al 40% e comunque non superiore a mc. 100;
 - per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq è consentito un incremento rispetto alla cubatura pari al 20% e comunque non superiore a 100 mc.

Nelle zone B3 per nuovi fabbricati il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri ed indici:

- a) S_m (superficie minima di intervento) = 800 mq.
- b) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq;
- c) Parcheggi privati = 10 mq/100 mc;
- d) Aree private a verde di uso condominiale = 10 mq/100 mc;
- e) Distacco minimo tra i fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.1968
- f) D_s = (distanza dalle strade) = 7,5 ml. salvo maggiori distanze prescritte dal DL n. 285/92;
- g) D_c = (distanza dai confini) = 5,00 ml.
- h) Q = (rapporto massimo di copertura) = 35%
- i) H = (altezza massima) = 8,00 ml.

Art. 21 Zone B4 (di completamento esterne al centro abitato)

Le zone B4 comprendono le aree a destinazione residenziale-agricola, esterne al centro abitato, le cui caratteristiche evidenziano la necessità di un corretto inserimento urbanistico nel contesto territoriale.

In esse sono consentiti interventi di completamento, tenendo altresì conto della collocazione nel contesto extraurbano e, in particolare, della necessità di garantire alla viabilità comunale, provinciale e statale, le fasce di rispetto di cui all'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n. 1404, nonché del DL n. 285/92;

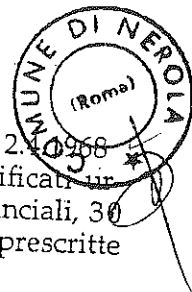
In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Vista la presenza di parziali attrezzature di urbanizzazione primaria da potenziare, in tali zone, per le costruzioni residenziali esistenti:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Vedi artt. 27 e 31 della Legge 5.9.1978 n. 457;
- 2) incremento di cubature "una tantum" ai fini igienico-sanitari secondo la seguente casistica:
 - per superfici residenziali lorde fino a 130 mq un incremento pari al 40% e comunque non superiore a mc. 100;
 - per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq è consentito un incremento rispetto alla cubatura pari al 20% e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolamentata dai seguenti parametri ed indici:

- a) S_m (superficie minima di intervento) = 1.100 mq.
- b) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,50 mc. /mq;
- c) Parcheggi privati = 10 mq/100 mc;
- d) Aree private a verde di uso condominiale = 20 mq/100 mc;



- e) Distacco minimo tra i fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.1968
- f) D_s = (distanza dalle strade) = 7,5 ml. negli eventuali tratti classificati urbani nelle planimetrie del P.R.G.; 20 ml dalle strade comunali e provinciali, 30 ml dalle strade statali nei tratti extraurbani, salvo maggiori distanze prescritte dal DL n. 285/92;
- g) D_c = (distanza dai confini) = 5,00 ml. ✓
- h) Q = (rapporto massimo di copertura) = 35% ✓
- i) H = (altezza massima) = 8,00 ml. ✓

Art. 22 Zone residenziali di espansione C

Le zone C sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali. All'interno di dette zone, che sono attualmente prive della rete infrastrutturale primaria e secondaria, dovranno essere reperite le aree per i servizi.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (P.P. o lottizzazione convenzionata) esteso alla superficie di intervento individuata nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri ed indici:

- a) I_t = indice di fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;
- b) Aree private a verde di uso condominiale = 20 mq/100 mc;
- c) Parcheggi di uso residenziale = 10 mq/100 mc;
- d) Aree per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, percorsi pedonali e ciclabili separati dalla viabilità veicolare) come dallo strumento urbanistico preventivo;
- e) Aree per le opere di urbanizzazione secondaria - 18 mq./ab. ripartite come dallo strumento urbanistico preventivo d'intesa tra Amministrazione Comunale e lottizzanti;
- f) Distacco minimo tra i fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.1968 n. 1444
- g) D_s = (distanza dalle strade) = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 n. 1404, nonché dal DL n. 285/92;
- h) D_c = (distanza dai confini) = 5,00 ml.
- i) Q = (rapporto massimo di copertura) = 35%
- l) H = (altezza massima) = 7,50 ml.,
- m) Piani fuori terra: 2



Art. 23 Zone D1 artigianali e industriali di espansione

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali, piccole industrie, magazzini di raccolta dei prodotti agricoli.

In tali zone è consentita inoltre l'installazione di magazzini, depositi, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi all'attività della zona, nonché l'edificazione di una abitazione, di superficie utile (Su) non superiore a mq. 150 per azienda, per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti.

Nelle zone per gli insediamenti produttivi debbono essere previsti impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dalla U.S.L. di zona, ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

Dovranno essere inoltre garantite condizioni di salubrità negli ambienti, chiusi o aperti, destinati alle attività di lavoro.

In tali zone sono previsti nuovi insediamenti produttivi a seconda delle richieste e delle necessità esistenti in loco con caratteristiche di piccole e medie industrie.

In tali zone l'edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di piani di interventi produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica o un piano di lottizzazione privata ai sensi dell'art. 27 della Legge 28.10.1971 n. 865, applicando i seguenti parametri ed indici:

- a) S_m (superficie minima di intervento) = 10.000 mq., con lotto minimo, per il singolo manufatto, non inferiore a 1.200 mq.;
- b) U_t (indice di utilizzazione territoriale) = 4.500 mq/Ha;
- c) opere di urbanizzazione primaria e secondaria: 6 mq. per addetto e inoltre:
 - strade = come da strumento urbanistico preventivo
 - parcheggi autovetture = 15% della S_f
 - parcheggi mezzi pesanti = 5% della S_f
- d) opere di urbanizzazione secondaria = 10% della S_t
- e) Distacco minimo tra i fabbricati = da definirsi in sede di piano urbanistico preventivo salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.1968 n. 1444
- f) D_s = (distanza dalle strade) = 7,5 ml. salvo quanto stabilisce il D.M. 1.4.1968 n. 1404 e il DL n. 285/92;
- g) D_c = (distanza dai confini) = da definirsi in sede di strumento urbanistico preventivo;
- h) Q = (rapporto massimo di copertura) = 45%
- i) H = (altezza massima) = legata alle specifiche esigenze di produzione da definirsi comunque in sede di strumento attuativo.

Tutte le costruzioni dovranno rispettare quanto prescritto dalla Legge 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni, siano esse regionali che nazionali. In assenza di piano urbanistico preventivo per le costruzioni eventuali già esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo strumento urbanistico preventivo per l'esecuzione degli interventi nelle aree "D" provvederà inoltre a fissare, oltre che l'organizzazione dello spazio:



- gli adempimenti cui è condizionata la concessione ad edificare, per la prevenzione dagli inquinamenti.
- le forme di controllo che l'Amministrazione Comunale eserciterà sugli impianti;
- i termini per la sospensione o la revoca della licenza di esercizio e di agibilità in caso di mancato adeguamento alle prescrizioni che il Comune avesse dettato in base alla vigente legislazione statale e regionale.

Destinazioni d'uso preferenziali, in aggiunta a quelle artigianali già insediate nel comune di Nerola, sono da considerarsi i depositi e i magazzini per materiali attinenti all'agricoltura e all'edilizia e ai servizi connessi con questi due settori.

Art. 24 Zone D2 per attrezzature tecnico-distributive private di interesse collettivo

Tale sottozona è destinata a servizi generali o locali di uso pubblico quali:

- sedi di attività finanziarie di credito e di assicurazione;
- sedi di società;
- grandi magazzini di vendita;
- alberghi e motels;
- attività turistiche e ricettive in genere;
- attività culturali e ricreative (sale convegni, teatro, cinema, biblioteche, mostre, ecc.).

Tutti gli interventi edilizi in tali sottozone dovranno essere assistiti da convenzione che vincoli le destinazioni d'uso nonché le eventuali aree da riservare al pubblico uso, nonché eventuali specifiche prescrizioni legate di volta in volta al tipo di intervento.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico a 100 mq. di superficie di pavimenti di edifici prevista deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n.765).

Dovranno inoltre essere previsti nelle nuove zone spazi di sosta e parcheggio nei seguenti limiti:

- cinema, teatri, impianti culturali e sportivi coperti = 20 mq./100 mc.
- ambulatori ed attrezzature di servizio comune = 10 mq. /mc.
- impianti sportivi, per lo spettacolo e per attività all' aperto = 1,0 mq./mq.
- impianti per la pratica sportiva = 0,2 mq./mq.

Nelle zone D2 ogni intervento è subordinato alla formazione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi. Per interventi su aree inferiori a mq. 5.000 è consentito l'intervento edilizio diretto fermando il rispetto del rapporto tra la Su e gli spazi destinati a servizi e parcheggi di cui al terzo comma del presente articolo.

Per le zone D2 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici:

- 8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc./mq.
- 9) H max = 8,00 ml
- 10) Parcheggi inerenti la costruzione = 10 mq./100 mc.
- 11) Distacchi dai confini = 5,00 ml.

Art. 25 Zone D3 Insediamenti residenziali e artigianali esistenti -Disciplina degli interventi all'aria aperta

Si sono rilevate, in comune di Nerola, alcune zone in cui la funzione residenziale (spesso ex agricola) si intreccia con attività economiche di integrazione del reddito (piccole attività artigianali, commerciali e di servizio).

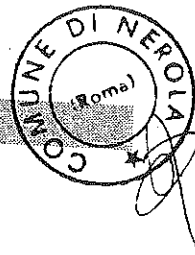


In queste zone può essere ammessa la modificazione delle destinazioni d'uso negli edifici residenziali esistenti, esclusivamente per i locali al piano terreno, che potranno essere trasformati e/o adibiti alle attività artigianali e/o commerciali compatibili con la funzione abitativa (cfr. norme igienico-sanitarie in vigore).

Le aree libere possono essere interessate da attrezzature, prevalentemente scoperte destinate ad attività artigianali e/o commerciali compatibili con la residenza, come ad esempio il deposito e la cernita di rottami, la lavorazione di materiali lapidei, il deposito o la vendita di prodotti per l'edilizia e per gli impianti, il ricovero di mezzi pesanti.

In queste zone possono essere realizzate tettoie e costruzioni di servizio seguendo i seguenti parametri ed indici:

- $Q = 20\%$
- $Dc = 5,00 \text{ ml}$
- $H \text{ max} = 6,00 \text{ ml}$.

Art. 26 Zone Agricole E - Norme generali

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, agli usi agro e silvo-pastorali, e delle attività strettamente connesse con la stessa.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive che discendono dall'applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.

Nelle zone agricole sono consentite le destinazioni di cui alle seguenti lettere:

- a) residenze agricole;
- b) fabbricati di servizio della residenza agricola quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti ad esse strettamente integrati;
- c) stalle, porcilaie e in genere edifici per allevamento con annessi fabbricati di servizio nonché abitazioni per il personale necessarie per la sorveglianza e manutenzione degli impianti;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola anche nel caso in cui non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe, ad eccezione degli allevamenti animali, e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato; ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti l'osservanza del D.M. 1.4.1968 n. 1404 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e di proprietà di ml. 5,00.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcile, allevamento animale, a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti depurati in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Nel caso di edifici individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, sono consentiti solo interventi di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di conservazione tipologica senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite ma non ricostruite.

Dalle zone agricole sono esclusi gli usi connessi con le attività industriali, estrattive

(cave di pietra, di ghiaia) e relative allo sfruttamento, in genere, delle risorse del suolo e del sottosuolo, qualora arrechino danno alle colture esistenti o alterino l'equilibrio ecologico del territorio.



Nelle zone agricole E è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi a reti idriche, elettriche, fognarie e telefoniche, la realizzazione di impianti di depurazione o incenerimento di rifiuti liquidi e solidi.

Art. 27 Zone Agricole normali E1

In queste zone, sulla base del parere preventivo della Commissione Edilizia e della U.S.L., sono ammessi, per gli edifici esistenti non ricadenti sotto il vincolo della legge 1.6.1939 n. 1089, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione di cui al precedente art. 12, nonché un incremento "una tantum" di cubatura pari al 20% dell'edificio esistente nel caso si debbano realizzare servizi igienici e/o cucine e adeguamenti dei locali adibiti ad abitazione alle norme sanitarie vigenti.

In tali zone, nell'ipotesi del mantenimento delle attività agricole, la edificazione è subordinata ai seguenti parametri:

1) lotto minimo = mq. 10.000

Qualora all'atto dell'adozione del P.R.G. nelle zone non si raggiunga il lotto minimo previsto, esclusivamente per attività agricole e con esclusione della residenza, è ammessa una riduzione di tale superficie fino a 5.000 mq. applicando l'indice di cui al successivo punto 3.

Resta inteso, per la univoca applicazione di questa norma, che non sarà ammessa la suddivisione di una unità immobiliare di dimensione compresa tra 5.000 e 10.000 mq. in più unità immobiliari.

2) Lotto massimo ai fini della cubatura residenziale = 30.000 mq.

3) If = indice di fabbricabilità = 0,05 mc/mq di cui un massimo di 0,03 mc/mq. per la residenza per la residenza

4) Piani fuori terra = 2

5) H = altezza massima - 7,50 ml. per la residenza.

6) H = altezza massima - secondo le esigenze obiettive dell'attività agricola per i fabbricati di servizio. Tali attività dovranno essere dettagliatamente specificate nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia e corredate di adeguata relazione inerente al ciclo produttivo

7) Dc = 5,00 ml.

8) Ds = come da D.M. 1.4.1968 n. 1404 e dal DL n. 285/92

Art. 28 Zone agricole vincolate E2

Tali zone comprendono aree da salvaguardare sotto il profilo naturalistico, o paesistico, o ecologico in genere.

Anche in queste zone, sulla base del parere preventivo della Commissione Edilizia e della U.S.L., sono ammessi, per gli edifici esistenti non ricadenti sotto il vincolo della legge 1.6.1939 n. 1089, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione di cui al precedente art. 12, nonché un incremento "una tantum" di cubatura pari al 20% dell'edificio esistente nel caso si debbano realizzare servizi igienici e/o cucine e adeguamenti dei locali adibiti ad abitazione alle norme sanitarie vigenti.

Ai fini della conduzione di attività agricole e/o zootecniche e/o forestali, sono ammesse costruzioni a carattere agricolo, con esclusione della residenza, alle seguenti condizioni:

a) lotto minimo = 50.000 mq;



- b) lotto massimo = 300.000 mq.
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,004 mc/mq;
- d) H = altezza massima dei fabbricati = 4 ml;
- e) Dc = distacco minimo dai confini = 5,00 ml.

E' ammessa la costruzione di fabbricati per ricovero attrezzi e animali su lotti in ogni caso non inferiori a 2.500 mq., della superficie di 20 mq senza porticati e realizzati con materiali tipici del luogo, con coperture a tetto e, se intonacati, con colori nell'ambito delle terre, evitando serramenti metallici e/o in alluminio anodizzato.

Nelle zone E2 non è ammessa la discarica di rifiuti o il deposito di autovetture da demolizione e simili.



Art. 29 Zone per attrezzature e impianti di interesse generale

Sono considerate zone territoriali omogenee F ai sensi dell'art. 17 della Legge 6.8.1967 n. 765 e del D.M. 2.4.1968 n. 1444 le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale. Esse sono suddivise nelle seguenti zone:

F1: sono classificate e individuate nella cartografia di piano come zone F1 le aree necessarie al soddisfacimento della quantità minima ed inderogabile di standard ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.68 n. 1444.

Le zone F1 sono pertanto suddivise in:

- F1S aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (art. 30);
- F1AC aree per le attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre (art. 31);
- F1V aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (art. 32);
- F1 P aree per parcheggi (art. 33);

F2: sono classificate e individuate nella cartografia di piano come zone F2 le zone destinate a impianti sportivi (art. 34);

Art. 30 Zone per l'istruzione F1S

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

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- c) H = altezza massima = ml 12,50.

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 18.12.75 e ogni altra legge e regolamento vigente in materia.

Art. 31 Zone per attrezzature comuni F1AC

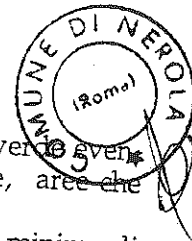
Sono destinate alla realizzazione di chiese, centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi, commerciali ed altri pubblici servizi. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- c) H = altezza massima = ml 12,50.

Art. 32 Zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport F1V

Le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e servizi igienici. Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni



temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde attualmente esistente, delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico. In tali zone il piano si attua per intervento diretto, su di una superficie minima di intervento $S_m = 10.000$ mq., applicando i seguenti indici:

- a) U_f - indice di utilizzazione fondiaria = $0,02$ mq/mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
- c) Parcheggi di urbanizzazione primaria = $2,5$ mq/100 mq di S_t ;
- d) H = altezza massima = ml $4,50$;
- e) Q = rapporto massimo di copertura = $2,5\%$

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 9 delle presenti norme).

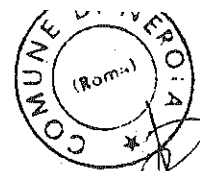
Art. 33 Zone destinate a parcheggi FIP

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 765 gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella tabella A allegata al presente articolo come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento. Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alla allegata tabella A.

Tab. A - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- A) Edificio di abitazione in zone residenziali di recupero, completamento, espansione: 5 mq/100 mc.
- B) Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti: 20 mq/100 mc
- C) Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature collettive: 10 mq/100 mc
- D) Palazzi per uffici e negozi: 8 mq/100 mc. (all'esterno degli edifici o in aree coperte poste alla quota delle strade di accesso)
- E) Altri edifici: 5 mq/100 mc
- F) Impianti sportivi scoperti: 1 mq/mq di S_u
- G) Edifici per le attrezzature tecniche e distributive e per l'agricoltura: min. $0,20$ mq/mq di S_u .

Oltre a questi spazi ne vanno previsti altri, necessari per le soste, manovra ed accesso degli autoveicoli; per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della Legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.



Art. 34 Zone destinate ad impianti sportivi F2

Sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e scoperti) = 0,30 mq/mq (calcio = 0,60 mq/mq);
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
Parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi precedente articolo 33);
- c) H = altezza massima = ml 10,00.



Art. 35 Zone per servizi privati speciali G1

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- centri sociali e di associazioni culturali;
- uffici privati, studi professionali, studi artistici;
- istituti religiosi;
- istituti privati;
- arredi esterni per spettacoli o manifestazioni all'aperto.

Da tali zone sono escluse sia la destinazione residenziale che quella produttiva.

In tali zone, i nuovi interventi si attuano attraverso strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta la superficie territoriale della zona individuata nelle tavole del P.R.G. (o a sue parti, non inferiori a 10.000 mq), applicando i seguenti parametri ed indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq);
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
Parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi precedente articolo 33.);
- c) H altezza massima = ml 7,50

Art. 36 Zone a parco privato vincolato G2

Le zone riguardano aree libere o parzialmente edificate che presentano pregi sotto il profilo paesistico e naturalistico, sia intrinseci che per rapporto alle aree attigue; riguardano inoltre aree edificate con tipologie edilizie non suscettibili di inserimento nella struttura urbana identificata dal P.R.G. e per le quali, tuttavia, non si può procedere a demolizioni. Si tratta, in ogni caso, di zone per le quali è riconosciuta la funzione residenziale degli immobili esistenti. Tale funzione e destinazione d'uso non può essere modificata. In tutte le zone H1 deve essere conservata l'attuale consistenza, in unità, del patrimonio edilizio e arboreo.

Nelle zone G2 è ammesso "una tantum" un aumento del 30% della cubatura esistente in caso di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione. Tale aumento non è realizzabile da parte di chi abbia già usufruito della precedente analogia normativa contenuta nel P.R.G. in vigore prima dell'adozione della presente Variante.

Art. 37 Zone per servizi privati speciali G3

In tali zone è ammessa soltanto la destinazione d'uso ad attrezzature sanitarie ed assistenziali ed il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,70 mq/mq);
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/80 mc;
- c) H altezza massima = ml 14,50



Norma generale

Indipendentemente dalle previsioni di PRG e dalle presenti norme, operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nel presente PRG. Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Art. 38 Zone a vincolo cimiteriale

Nelle planimetrie di piano regolatore generale (Tav. 1 - 1:5.000; Tav. 2.1 - 1:2.000) è riportata la superficie coperta dal vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 338 del testo unico della legge sanitaria 27.7.1957 n. 983.

Nelle zone cimiteriali non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione, senza aumento di volume, oltreché la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori o oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

Art. 39 Vincolo di rispetto stradale

Le zone ricomprese nel vincolo di rispetto stradale sono destinate alla creazione di quinte di verde tra l'edificato e le infrastrutture, di aiuole spartitraffico, di piccoli giardini per l'arredo stradale, e spazi di fermata per le autolinee.

In tutte le zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio, salvo maggiori vincoli derivanti dalle indicazioni delle planimetrie di piano regolatore generale, lungo le strade statali, provinciali e comunali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse in conformità a quanto stabilito dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e dal DL. 30 aprile 1992 n. 285.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale o per uso produttivo, industriale, artigianale o commerciale. Sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali o ciclabili, piantumazioni o sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante, da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a ml. 500.

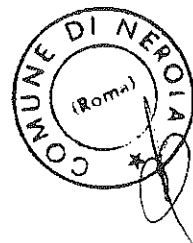
Art. 40 Vincolo paesaggistico

In tale aree ogni progetto di trasformazione del suolo è soggetto al preventivo nulla osta da parte dei componenti organi regionali e/o statali.

Sono riportate nella planimetria 1:5.000 (Tav. 1) le aree soggette a vincolo paesaggistico (corsi d'acqua e boschi) ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497 riconfermate dalla Legge n. 431/1985.

Art. 41 Vincoli di rispetto per impianti di depurazione

Sono riportate nelle planimetrie 1:2.000 le ubicazioni degli impianti di depurazione esistenti o previsti. A norma della legge 10.5.1976, n. 319 le aree circostanti a detti impianti, per una profondità di ml. 100, costituiscono zone di rispetto asso-



luto con vincolo di inedificabilità.

Art. 42 Vincolo di rispetto dei metanodotti, degli acquedotti ed elettrodotti

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

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

- dai metanodotti: ml. 11 per case singole
ml. 50 per le zone artigianali o industriali
ml. 100 per i nuclei abitati
- dagli acquedotti: ml. 10 dall'asse
- dagli elettrodotti: ml. 18 dall'asse per le linee 150.000 Volts
ml. 5 dall'asse per le linee 20.000 Volts.

Art. 43 Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo tutti i corsi d'acqua, anche se non indicati nelle planimetrie di piano, è prescritto nell'edificazione di qualsiasi manufatto, il rispetto del distacco di ml. 50 dall'asse del corso stesso. In tali aree di rispetto sono consentite solo opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente ed alla sistemazione idrogeologica dei terreni. Nel caso di corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche di cui al T.U. dell'11 dicembre 1933 n. 1775, sono prevalenti le norme e le indicazioni del P.T.P. n. 7.

Art. 44 Vincolo di rispetto idrogeologico

Le aree comprese all'intero perimetro di vincolo idrogeologico sono sottoposte a regime di vincolo dei terreni per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267. Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia e fondiaria, anche se consentito dalle norme delle zone di PRG, sarà ammesso all'interno delle aree interessate dal presente vincolo senza l'autorizzazione preventiva delle competenti autorità per l'agricoltura e foreste.

Art. 45 Zona estrattiva

Per le aree incluse in detta zona valgono le norme previste dalla L.R. 5 maggio 1993 n. 27.

Art. 46 Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

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

- a) le terre assegnate in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;
- b) le terre possedute da comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge 1766/1927;
- e) le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione ai sensi della citata legge n. 1766/1927.



Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per conseguimento di eventuali lotti minimi imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione.

L'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766/1927.

Art. 47 Concessione edilizia in deroga

Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme di attuazione del piano regolatore generale é consentita alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- b) che sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione;
- c) che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
- d) che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1995 n. 1357.

La deroga in ogni caso non deve comportare né aumento dei volumi edilizi realizzabili in base all'indice di edificabilità di zona, né una diversa destinazione d'uso rispetto a quella ammessa dal PRG.

Art. 48 Eliminazione delle barriere architettoniche

Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, nella progettazione degli edifici e nella sistemazione delle aree esterne, dovranno essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente in materia, oltreché quanto contenuto nell'art. 4 della LR n. 72/1975, nella legge 9 gennaio 1989 n. 13 e relativo D.M. LL.PP. del 14 giugno 1989 n. 236 ed, in particolare, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla legge 28 febbraio 1986 n. 42 art. 32.