

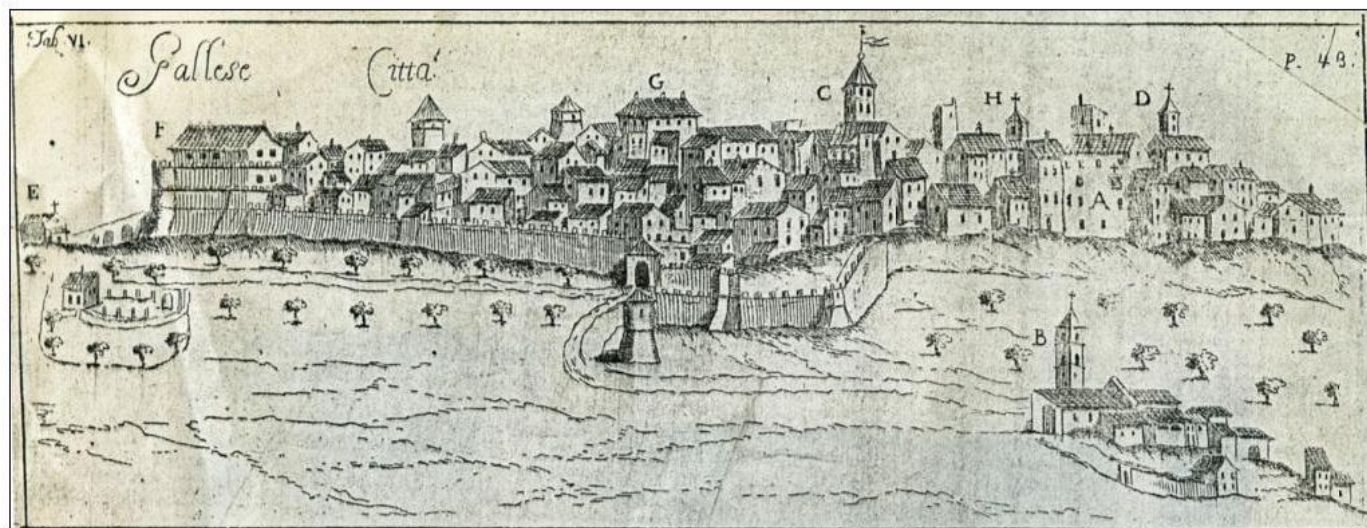


# COMUNE DI GALLESE

PROVINCIA DI VITERBO

PUCG 2015

## PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE



ELABORATO                      NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

PROGETTISTI

arch.ALESSANDRO MARIA ANGELETTI    arch.ANDREINA CAROSI    arch.GIANLUCA CERRI

CARTOGRAFIA GIS

geol. LEONARDO MARIA GIANNINI

Adozione: DCC n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: DCC n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

REV. 0

ottobre 2018

**COMUNE DI GALLESE  
PROVINCIA DI VITERBO**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

<b>TITOLO I - NORME GENERALI.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 1 – CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO.....</b>	<b>6</b>
Contenuti e disposizioni strutturali .....	6
Contenuti e disposizioni programmatiche .....	7
Efficacia del P.U.C.G. ....	7
<b>ART. 2 – SCOPO DELLE NORME ED ELABORATI DEL PUCG .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 3 – TERMINOLOGIA URBANISTICA E INDICI DI PIANO .....</b>	<b>9</b>
INDICI DI PIANO .....	17
<b>ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>18</b>
A) RECUPERO EDILIZIO .....	18
1) - Manutenzione ordinaria Mo .....	18
2) - Manutenzione Straordinaria. Ms.....	19
3) - Restauro e risanamento conservativo. Rrs .....	20
4) – Ristrutturazione edilizia. Re .....	21
5) – Riqualificazione paesaggistica. Rp .....	21
B) NUOVA COSTRUZIONE .....	22
1) – Demolizione e ricostruzione .Dr .....	22
2) - Ampliamento Am.....	22
3) – Nuova costruzione Nc.....	22
4) – Pertinenza .....	23
C) TRASFORMAZIONE URBANISTICHE.....	23
1) - Ristrutturazione urbanistica. RU .....	23
2) – Nuovo impianto urbanistico Nu .....	24
<b>ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....</b>	<b>24</b>
<b>ART. 6 – PARCHEGGI E VIABILITA' .....</b>	<b>24</b>
<b>ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....</b>	<b>25</b>
<b>ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>26</b>
8.1 Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017 .....	26
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>30</b>
<b>ART. 9 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>30</b>
<b>ART. 10 – PIANI URBANISTICI OPERATIVI COMUNALI (PUOC) O ATTUATIVI .....</b>	<b>30</b>
Elaborati dei piani attuativi .....	31
<b>TITOLO III - NORME PER LA POLITICA DEI SUOLI.....</b>	<b>33</b>
<b>ART. 11 – CONVENZIONI E CONCESSIONI .....</b>	<b>33</b>
<b>ART. 12 – CESSIONE DI VOLUMETRIA ED ONERI DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>33</b>
<b>ART. 13 – PEREQUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>34</b>
<b>ART. 14 – ATTIVITA' EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>35</b>
<b>ART. 15 - AREA EDIFICABILE RESIDUA .....</b>	<b>35</b>
<b>TITOLO IV - NORME D' INTERVENTO .....</b>	<b>36</b>
<b>ART. 16 – TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.....</b>	<b>36</b>
16.1 Norme generali per l'edificazione. ....	36
16.2 Norme antinquinamento luminoso.....	38
16.3 Indicazioni per la protezione da gas radon.....	39
16.4 Incentivi per le costruzioni ecosostenibili e ecocompatibili .....	40
16.5 Salvaguardie e potenziamento del verde e delle alberature .....	41
16.6 Norme di contenimento dell'inquinamento atmosferico.....	41
<b>ART. 17 – TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO .....</b>	<b>42</b>
<b>ART. 18 – NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO. ....</b>	<b>42</b>

<b>ART. 19 – NORME PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA.</b>	<b>43</b>
<b>ART. 20 – NORME SISMICHE</b>	<b>48</b>
<b>ART. 21 – NORME PER LE AREE BOScate</b>	<b>49</b>
<b>ART. 22 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E INTERVENTI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO</b>	<b>51</b>
<b>ART. 23 – ATTIVITA' ESTRATTIVE</b>	<b>52</b>
<b>TITOLO V - NORME PER ZONE</b>	<b>53</b>
<b>ART. 24 – DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>53</b>
<b>ART. 25 – ZONA A – CENTRO STORICO E FASCIA DI RISPETTO (TERRITORI CONTERMINI)</b>	<b>54</b>
Destinazioni d'uso di zona A	57
Fascia di rispetto e territori contermini al centro storico (zona A)	57
<b>ART. 26 – ZONA A1 – NUCLEI ED EDIFICI STORICI</b>	<b>58</b>
<b>ART. 27 – ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO</b>	<b>58</b>
<b>ART. 28 – ZONA C RESIDENZIALE DI ESPANSIONE</b>	<b>62</b>
1- Definizione e generalità	62
2 - Sottozona C <sub>1</sub>	63
3 - Sottozona C <sub>2</sub> - (ex C <sub>2</sub> di PRG).	64
4 - Sottozona C <sub>3</sub> - (ex C <sub>3</sub> di PRG).	64
5 - Sottozona C <sub>4</sub> - (ex C <sub>4</sub> di PRG).	64
6 - Sottozona C <sub>5</sub> - (ex C <sub>2</sub> /C <sub>3</sub> di PRG).	64
7 - Sottozona C <sub>6</sub> - (ex C <sub>2</sub> /C <sub>3</sub> di PRG).	64
<b>ART. 29 – ZONE RE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>	<b>65</b>
<b>ART. 30 – ZONE RU RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>	<b>65</b>
<b>ART. 31 – ZONE D ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	<b>66</b>
1 - Definizione e Generalità	66
2- Norme di tutela della risorsa idrica in zone produttive	67
3- Norme di sistemazione del verde in zone produttive	68
Sottozona D <sub>1</sub> ( artigianale esistente - ex AR <sub>2</sub> di PRG);	69
Sottozona D <sub>2</sub> (industriale esistente e di completamento - ex I <sub>1</sub> di PRG)	69
Sottozona D <sub>3</sub> ( zona P.I.P- ex I <sub>2</sub> di PRG)	69
Sottozona D <sub>4</sub> (artigianale nuovo impianto)	70
Sottozona D <sub>5</sub> - (industriale nuovo impianto)	70
Sottozona D <sub>6</sub> - (aree centrale SNAM D <sub>6,1</sub> e centrali idroelettriche D <sub>6,2</sub> )	71
<b>ART. 32 – ZONE E AGRICOLE</b>	<b>71</b>
32.1 Disciplina per le abitazioni rurali	72
32.2 Disciplina degli annessi agricoli	73
32.3 Funzioni e attività compatibili nelle zone omogenee E	73
32.4 Tutela dei manufatti e delle architetture tipiche del paesaggio rurale	74
32.5 Norme antinquinamento idrico in area agricola	74
32.6 Disciplina delle serre	75
32.7 Piano di Utilizzazione Aziendale	76
32.8 Sottozona E1 – Agricola Tipica	78
32.9 Sottozona E2 – Agricola Specializzata	79
32.10 Sottozona E3 – Agricola Normale	79
32.11 Vincolo di inedificabilità	79
<b>ART. 33 – ZONE F - SERVIZI PUBBLICI</b>	<b>79</b>
Definizione e Generalità	79
Sottozona F <sub>1</sub> Servizi Pubblici per istruzione	80
Sottozona F <sub>2</sub> attrezzature sociali e culturali di interesse comune	80
Sottozona F <sub>3</sub> servizi privati	80
Sottozona F <sub>4</sub> servizi pubblici in aree vincolate	81
Sottozona F <sub>5</sub> - aree per impianti tecnologici	81

Sottozona F <sub>6</sub> - aree cimiteriali .....	82
<b>ART. 34 – ZONE VP - VERDE PRIVATO.....</b>	<b>82</b>
<b>ART. 35 – ZONE V1 – PARCO PUBBLICO .....</b>	<b>82</b>
<b>ART. 36 – ZONE V2 – VERDE E ATTREZZATURE SPORTIVE.....</b>	<b>83</b>
<b>ART. 37 – ZONE V3 – VERDE NATURALISTICO SUBURBANO.....</b>	<b>83</b>
<b>ART. 38 – ZONE V4 – MONUMENTO NATURALE DI PIAN SANT'ANGELO .....</b>	<b>84</b>
<b>ART. 39 – ZONE V5 – SISTEMA DELL'ANTICA VIA AMERINA .....</b>	<b>84</b>
<b>ART. 40 – ZONE VN – VERDE NATURALE.....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 41 – ZONE TC – TURISTICO COMMERCIALE.....</b>	<b>86</b>
zona TC <sub>1</sub> (con aumento di volume).....	86
zona TC <sub>2</sub> (senza aumento di volume).....	86
zona TC <sub>3</sub> .....	87
Criteri per la dotazione di parcheggi in zona commerciale.....	87
<b>ART. 42 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE .....</b>	<b>87</b>
Zone e sottozone nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti.....	87
Zone e sottozone nelle quali è consentita la realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti.....	88
Distanze minime tra i diversi impianti. ....	88
Superficie dei nuovi impianti.....	88
Indici di edificabilità, altezze e distanze.....	88
Attività connesse e compatibili .....	89
Norme generali .....	89
<b>ART. 43 – ZONE FERROVIARIE .....</b>	<b>89</b>
<b>ART. 44 – AREE DI PUBBLICA UTILITA' PER STRADE CARRABILI, PISTE CICLABILI, PER PERCORSI PEDONALI, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI PUBBLICI.....</b>	<b>90</b>
<b>ART. 45 – AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DEGLI ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI E METANODOTTI.....</b>	<b>91</b>
<b>ART. 46 – AREE VINCOLATE E DI RISPETTO.....</b>	<b>91</b>
<b>TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>93</b>
<b>ART. 47 – COSTRUZIONI PREESISTENTI.....</b>	<b>93</b>
<b>ART. 48 – DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO.....</b>	<b>93</b>
<b>ART. 49 – MISURE DI SALVAGUARDIA.....</b>	<b>93</b>
<b>ART. 50 – ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>	<b>93</b>
<b>ART. 51 – INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R. 7/2017 .....</b>	<b>94</b>

## TITOLO I - NORME GENERALI

### ART. 1 – CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Gallese disciplina, adeguandole alle direttive del Piano Territoriale Provinciale Generale, le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica nel territorio ed ha come scopo l'uso delle risorse economiche e territoriali, proponendo le trasformazioni che valorizzino e tutelino l'ambiente ai sensi degli articoli 2 e 3 della L.R. n°38 del 22/12/1999.

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

#### **Contenuti e disposizioni strutturali**

Le disposizioni strutturali, tenuto conto di quanto previsto negli artt. 2 e 3 della L.R. 38/99 e successive modificazioni, recepiscono le componenti territoriali indicate dalle pianificazioni regionali e provinciali, generali e settoriali, nonché le disposizioni da esse dettate ed i vincoli discendenti dalla legislazione vigente. Sono state, altresì, vincolate categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi.

Le disposizioni strutturali sono finalizzate:

- a delineare i cardini dell'assetto del territorio comunale;
- ad indicare le trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata;
- a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio comunale attraverso:
  - ✓ la ricognizione della vicenda storica che ha portato all'attuale configurazione del territorio comunale e dello stato di conservazione del suolo e del sottosuolo, nonché dell'equilibrio dei sistemi ambientali;
  - ✓ l'articolazione del territorio non urbanizzato in ambiti, in relazione alle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e produttive agricole;
  - ✓ la perimetrazione del territorio urbanizzato e nell'ambito di esso:
    - degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici;
    - delle addizioni urbane storicizzate, cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dagli insediamenti urbani storici, individuando le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, le strutture insediative non urbane, di cui sono da conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;
  - ✓ la definizione, per ognuna delle componenti territoriali individuate ai sensi dei precedenti punti, delle disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili.

Le disposizioni strutturali determinano indirizzi per le parti del territorio di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, anche tramite demolizioni e ricostruzioni o ridefinizione funzionale, attraverso le dimensioni massime ammissibili, le quantità di spazi necessari per il soddisfacimento dei bisogni e per l'esercizio delle diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche o collettive, nonché le utilizzazioni compatibili e le infrastrutture necessarie a garantire la realizzazione delle previsioni, secondo il criterio del massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, al fine di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed

aree. Tali disposizioni strutturali definiscono, altresì, il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale.

### **Contenuti e disposizioni programmatiche**

Le disposizioni programmatiche specificano le disposizioni strutturali, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare ove necessario:

- i perimetri delle zone da sottoporre alla redazione del P.U.O.C. ed i relativi adempimenti;
- i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati alla redazione dei P.U.O.C., specificando le modalità di attuazione delle trasformazioni;
- quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili aventi rilevanza territoriale urbanistica e, pertanto, soggetti al rilascio del “permesso di costruire”, si prevede siano attuate senza l'intervento di un P.U.O.C., specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;
- le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;
- gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive;

La formazione dei P.U.O.C. è obbligatoria per:

- il centro storico;
- le aree oggetto di riqualificazione o ristrutturazione urbana;
- le zone di nuova urbanizzazione

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

### **Efficacia del P.U.C.G.**

Le disposizioni concernenti interventi subordinati all'acquisizione pubblica di immobili privati o comportanti vincoli di destinazione e di inedificabilità, hanno efficacia a tempo determinato della durata di 5 anni. In generale il modello progettuale corrisponde ad uno scenario futuro (coerente con i dati socio-economici rilevati) quantificabile in un arco temporale pari a 10 anni.

## **ART. 2 – SCOPO DELLE NORME ED ELABORATI DEL PUCG**

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

Le presenti norme e gli elaborati grafici del presente Piano Urbanistico Comunale Generale, che d'ora in poi chiameremo “**Piano**” prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi altra norma dei regolamenti comunali

Gli elaborati di cui è composto il **Piano** sono sia di natura descrittiva (analisi) e sia di natura prescrittiva (prescrizioni) e sono individuati nell'elenco successivo

Gli elaborati grafici del Piano sono:

#### **RELAZIONE**

TAV 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – 1:25.000

TAV 2 – IL SISTEMA VINCOLISTICO – 1:10.000

TAV 3 – SINTESI DEI VALORI TERRITORIALI - 1:10.000

TAV 4 – SINTESI DELLE CRITICITA' TERRITORIALI - 1:10.000

TAV 5 – IL TERRITORIO URBANIZZATO – 1:5.000  
 TAV 6.1 – IL PRG VIGENTE (Montilapi - Valli tav 15bis) – 1:2.000  
 TAV 6.2 – IL PRG VIGENTE (Gallese Centro tav. 13bis) – 1:2.000  
 TAV 6.3 – IL PRG VIGENTE (Gallese Scalo tav 14bis) – 1:2.000  
 TAV 7.1 - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG (Montilapi - Valli) - 1:2.000  
 TAV 7.2 - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG (Gallese Centro) - 1:2.000  
 TAV 7.3 - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG (Gallese Scalo) - 1:2.000  
 TAV 7.4 - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG - Consistenza edilizia  
 TAV 7.5 - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG - Consistenza edilizia/tabelle  
 TAV 8 – PLANIMETRIA GENERALE DI ZONIZZAZIONE – 1:10.000  
 TAV 9.1 – PLANIMETRIA DI DETTAGLIO DELLA ZONIZZAZIONE (Montilapi, Valli, Rocchette) - 1:2.000  
 TAV 9.2 – PLANIMETRIA DI DETTAGLIO DELLA ZONIZZAZIONE (Gallese Centro) - 1:2.000  
 TAV 9.3 – PLANIMETRIA DI DETTAGLIO DELLA ZONIZZAZIONE (Gallese Scalo ) 1:2.000  
 TAV 10.1 – PLANIMETRIA DELLE ZONE RICONFERMATE (Montilapi - Valli) 1:2.000  
 TAV 10.2 – PLANIMETRIA DELLE ZONE RICONFERMATE (Gallese Centro) 1:2.000  
 TAV 10.3 – PLANIMETRIA DELLE ZONE RICONFERMATE (Gallese Scalo) 1:2.000  
 TAV 10.1 bis – AREE DI TRASFORMAZIONE RICADENTI IN ZONA AGRICOLA DI PRG (Montilapi - Valli - Rocchette) 1:2.000  
 TAV 10.2 bis – AREE DI TRASFORMAZIONE RICADENTI IN ZONA AGRICOLA DI PRG (Centro Urbano) 1:2.000  
 TAV 10.3 bis – AREE DI TRASFORMAZIONE RICADENTI IN ZONA AGRICOLA DI PRG (Scalo) 1:2.000  
 TAV 11.1 – QUANTIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (Montilapi - Valli - Rocchette) 1:2.000  
 TAV 11.2 – QUANTIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (Gallese Centro) 1:2.000  
 TAV 11.3 – QUANTIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (Gallese Scalo) 1:2.000  
 TAV 12 - SOVRAPPOSIZIONE DEL PUCG CON IL PTPR - TAV A 1:5.000  
 TAV 13 - SOVRAPPOSIZIONE DEL PUCG CON IL PTPR - TAV B 1:5.000  
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Allegati**

INDAGINE GEOLOGICA E RELATIVI ELABORATI:

- Relazione Geologica;
- Carta geomorfologica 1:10.000;
- Carta delle acclività 1:10.000
- Carta idrogeologica 1:10.000
- Carta geologica 1:10.000
- Carta del rischio geologico 1:10.000
- Idoneità territoriali (tavole 1/4, 2/4, 3/4, 4/4) 1:5.000

INDAGINE VEGETAZIONALE E RELATIVI ELABORATI:

- Indagine vegetazionale - relazione tecnica
- Tav.1 Carta uso del suolo 1:10.000
- Tav.2 Carta classificazione agronomica dei terreni 1:10.000
- Tav.5 Carta dei boschi e delle aree assimilate 1:10.000
- Indagine vegetazionale dettaglio delle zone di variante 1:5.000

MICROZONAZIONE SISMICA

Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche di diversa scala, prevale la prescrizione indicata nella scala più dettagliata.

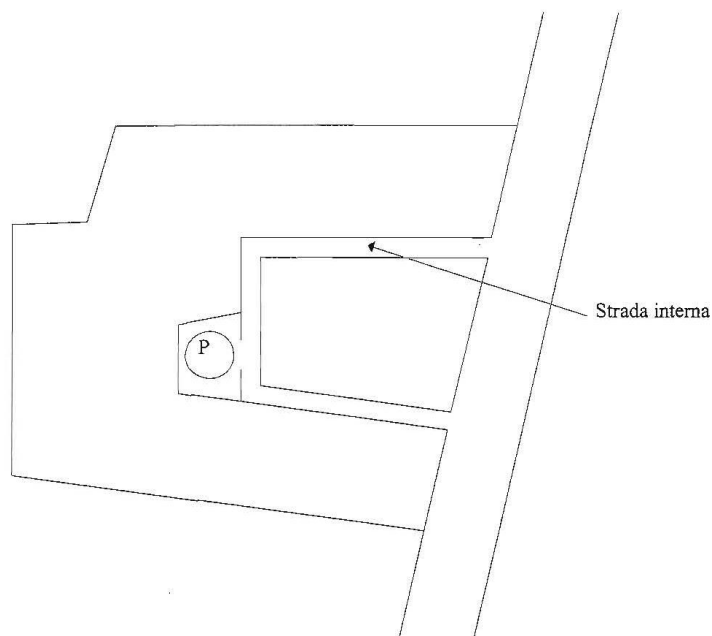
Ogni successiva modifica agli elaborati di natura prescrittiva comporta variante al Piano.



### ART. 3 – TERMINOLOGIA URBANISTICA E INDICI DI PIANO

#### a) – **Superficie Territoriale (St) - mq o Ha.**

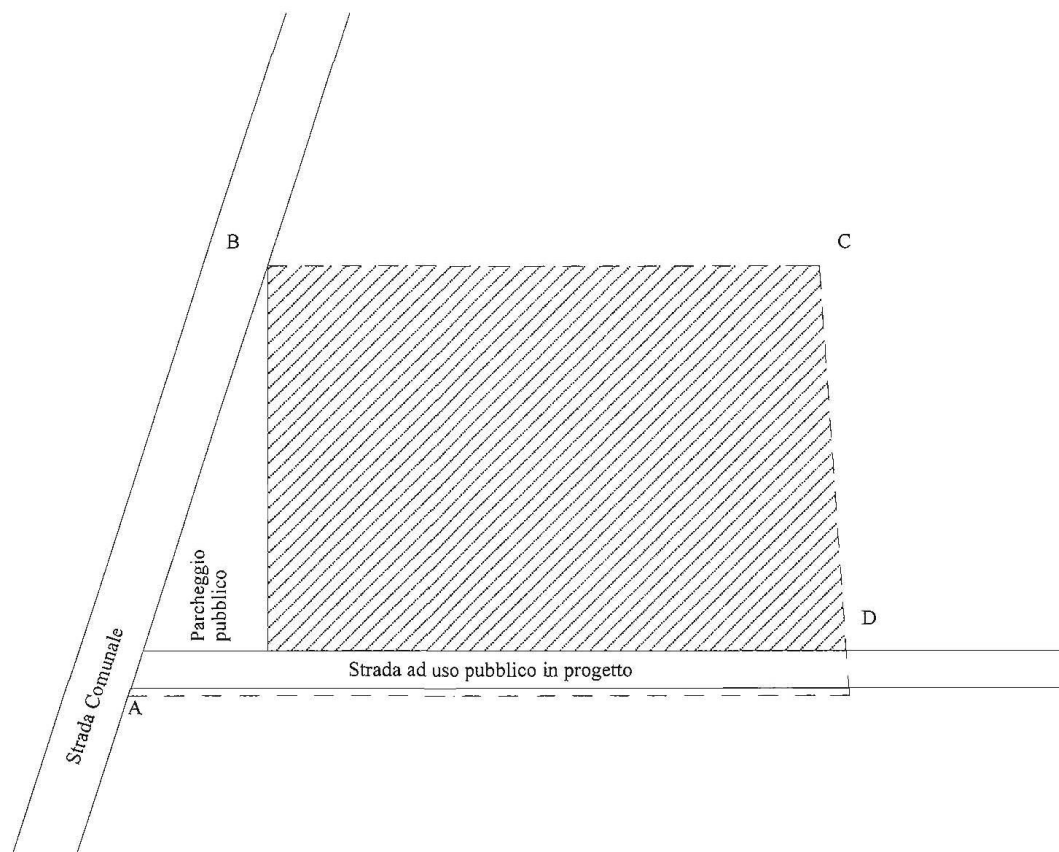
Si intende quella riferita ad interventi urbanistici esecutivi, così come individuati nel **Piano**, nelle zone determinate al netto della grande viabilità esistente, ma al lordo delle aree private, le aree pubbliche, od ad uso pubblico. Alla **St** si applica: l'**Indice di edificabilità territoriale (It)**



#### b) – **Superficie Fondiaria (Sf) - mq.**

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

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile di sedime e di pertinenza, al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree con destinazione a servizi per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico. La **Sf**, di progetto, **generale o del lotto suddiviso**, non potrà essere inferiore, alla dimensione minima della **Sf** eventualmente stabilita dal **Piano** per quella zona (Alla **Sf** si applica l'**Indice di edificabilità fondiaria (If)**)



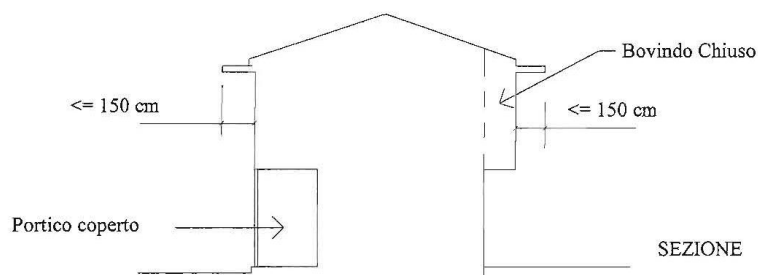
ABCD = Area di proprietà

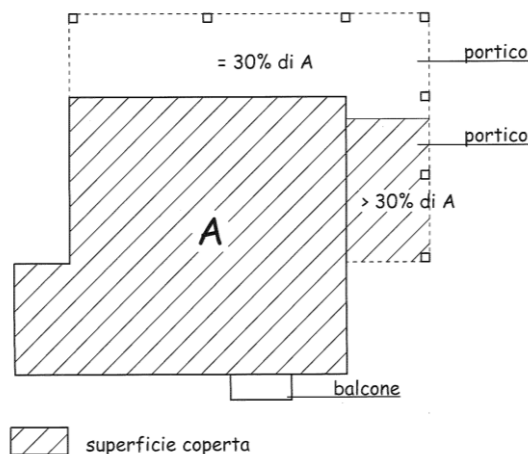
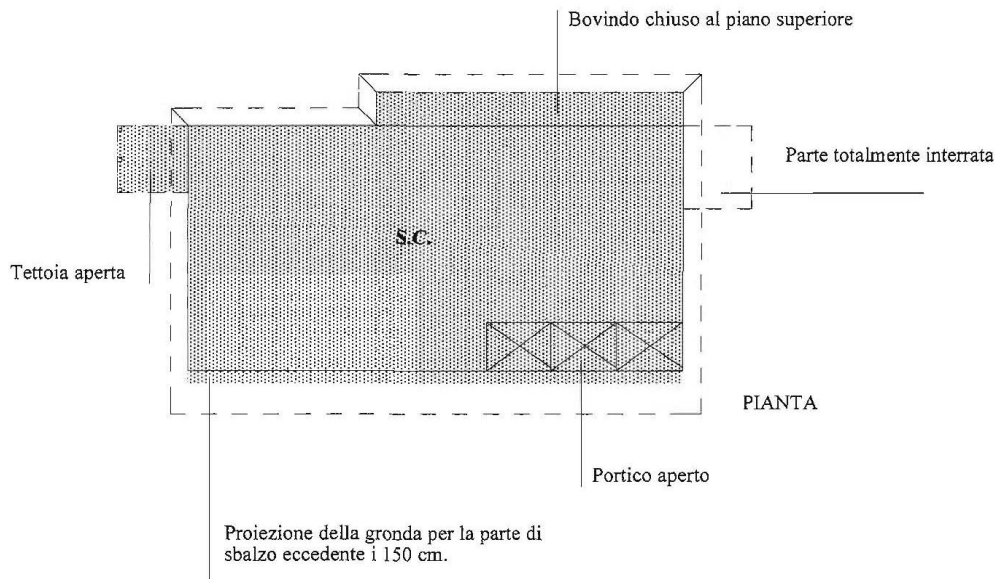


**c) – Superficie coperta (Sc) - mq.**

Si intende la quota di superficie fondiaria risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, determinate dalle superfici esterne delle murature perimetrali inclusi eventuali bow-window, cavedii, chiostrine e porticati, escluse le parte aggettanti quali pensiline, balconi aperti, terrazze, sporti di gronda, ecc.

La superficie coperta è incrementata dalla superficie dei porticati ad uso privato eccedente il 30% di quella dell'edificio.





Superficie coperta (Sc) di un edificio

#### d) – **Superficie permeabile (Sp) - mq.**

Si definisce superficie permeabile la parte di superficie fondiaria priva di costruzioni sia fuori terra che interrata e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche e rendere il terreno permeabile in modo profondo alle acque.

Sono considerate superfici permeabili:

- le superfici finite a bosco, prato, orto o comunque coltivate;
- le superfici in terra, terra battuta, ghiaia, ecc;
- le superfici trattate con soluzioni che non compromettono le permeabilità del terreno quali superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile.

#### e) – **Unità edilizia**

Unità organica formata da uno o più edifici organizzati secondo un unico tipo edilizio, quale oggetto dominante, nonché dalla sua "area di pertinenza" e dalle eventuali

altre pertinenze. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime, in tal caso l'unità edilizia coincide con l'edificio.

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

**f) – Superficie Utile Lorda (SUL) - mq.**

E' la somma di tutte le Superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, con esclusione:

- a) murature perimetrali esterne per la parte eccedente cm 30 dello spessore, fino ad un massimo di 55 cm;
- b) parapetti;
- c) scale esterne di sicurezza;
- d) scale esterne a servizio del primo piano;
- e) pensiline, balconi coperti o scoperti a sbalzo;
- f) pensiline e tettoie degli impianti di distribuzione carburante;
- g) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- h) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso privato o condominiale limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 30% della SUL totale, escluse le costruzioni in zona agricola che seguono la normativa generale degli strumenti sovraordinati, provinciali, regionali e nazionali.
- i) vani corsa ascensore, cavedii tecnici, vani scala, androni in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;
- j) locali completamente interrati quali locali tecnici, cantine, depositi, garage e parcheggi, esclusi gli annessi agricoli che seguono la normativa regionale;
- k) manufatti e spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico come serre captanti, torri o camini di ventilazione.

**g) – Superficie minima d'intervento (Sm) - mq.**

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

**h) – Superficie destinata a Opere di Urbanizzazione Primaria (SU1) - mq.**

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

**i) – Superficie destinata a Opere di Urbanizzazione Secondaria (SU2) - mq.**

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

**l) – Volume edificato (V) mc.**

Esprime, in termini di volume, la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi esclusi dalla SUL

**m) - Volume di un edificio (Ve) mc.**

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della SUL di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature (entro 30 cm di spessore), per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

L'altezza massima (Hmax) per il calcolo del volume va individuata come indicato nel successivo comma o)

Il volume relativo ai piani seminterrati, qualunque sia la loro destinazione, verrà calcolato moltiplicando il volume compreso tra il solaio di calpestio relativo a tale piano e il solaio di calpestio del piano sovrastante per il rapporto tra la superficie delle pareti perimetrali relative a tale piano che emergono dalle linee di intersezione col piano a sistemazione esterne avvenute e l'intera superficie delle medesime pareti perimetrali.

Sono esclusi dal computo del volume i sottotetti – intendendosi per tali i volumi compresi entro le falde del tetto aventi altezza misurata rispetto all'intradosso delle falde della copertura in nessun punto superiore a ml 2.20 e purché i locali in esso contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici o attività produttive.

In tutte le zone del Piano sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile i volumi relativi a superfici coperte con apertura almeno su due lati.

Sono inoltre esclusi dal computo del volume i volumi tecnici come descritti successivamente.

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

#### **n) – Volume tecnico (Vt)**

Per volumi tecnici devono intendersi quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, gli extracorsa degli ascensori e i terminali di scale, i vespai, i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termici, televisivi, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrici, di refrigerazione, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici quali: scambiatori di calore, caldaie e simili, celle frigorifere. Impianti che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti della normativa.

Non sono invece da intendere volumi tecnici, per esempio, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i doppi volumi di vani abitabili, i ripostigli, ricovero attrezzi e simili. I volumi tecnici devono essere dimensionati nello stretto necessario a soddisfare le esigenze tecniche dell'immobile. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Per impianti tecnologici si intendono i meccanismi destinati all'aerazione, all'illuminazione, alla fornitura di energia, al riscaldamento, alla refrigerazione, ecc. di ambienti aperti o chiusi.

Nel caso di insediamenti produttivi fra gli impianti tecnologici sono ricompresi anche quelli riguardanti attività artigianali o industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918/77, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di superficie utile o di volume, che non compromettano gli aspetti ambientali e paesaggistici, che non richiedano nuove opere di urbanizzazione o infrastrutture ed altresì che non determinino pregiudizi di natura igienica ed effetti inquinanti.

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

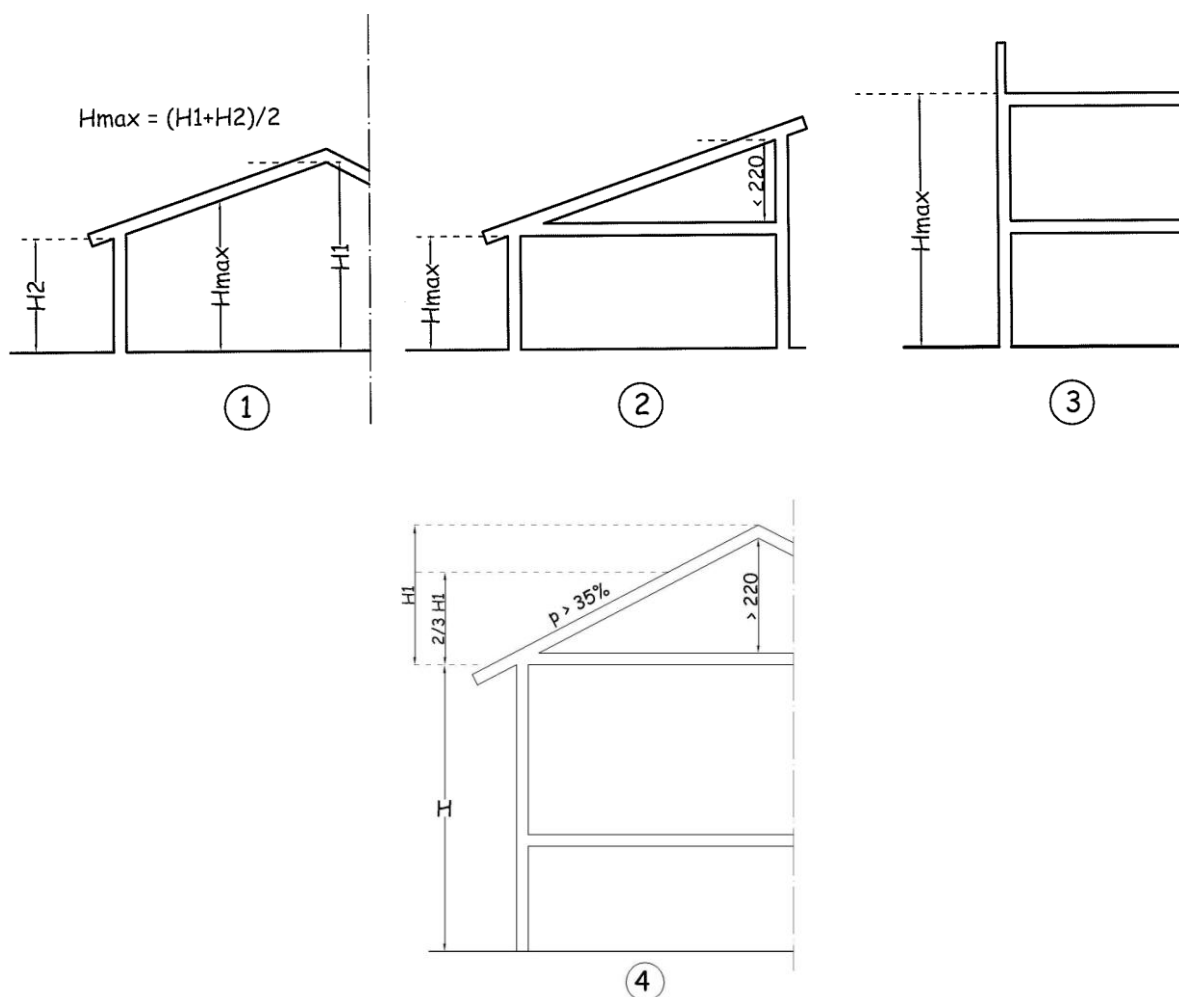
Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse.

**o) – Altezza massima (Hmax) ml.**

Utilizzata per il calcolo del volume. E' la differenza tra la minima quota in basso a sistemazione del terreno avvenuta e la massima quota in alto calcolata, a seconda dei casi, come segue:

- 1) come media tra l'altezza misurata all'intradosso del colmo del tetto (H1) e l'intersezione delle pareti verticali con l'intradosso della falda del tetto (H2) in caso di copertura a falde senza solaio di sottotetto (fig.1);
- 2) al punto di intersezione delle pareti verticali con l'intradosso della falda del tetto in caso di copertura a falde con solaio sottotetto (fig.2);
- 3) all'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio o di copertura in caso di tetto piano (fig.3).

Nel caso in cui, relativamente ad una fronte, la pendenza del tetto superi il 35%, o l'altezza utile interna al colmo sia superiore a ml 2,20, l'altezza di essa, computata rispetto alla linea di gronda, deve essere incrementata di due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno. (fig.4)



**p) - Altezza delle fronti di un edificio (Hf) ml.**

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato) interessata dalla facciata che si considera ed il livello costituito dalla linea di gronda.

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

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

Se la costruzione è "terrazzata" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a 5.00 ml.

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

#### **q) – Altezze utili dei vani (H) ml.**

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

Sono fatte salve le altezze utili dei vani sottotetto che seguono le prescrizioni normative specifiche.

Sono fatte salve, altresì, le eventuali deroghe per il Centro Storico.

#### **r) – Distanza tra i fabbricati (Df) ml.**

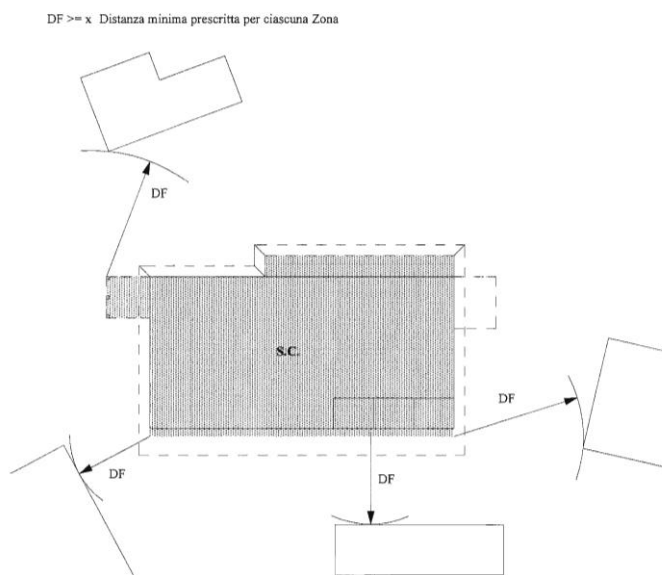
Si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili.

E' stabilito un minimo di 10.00 ml tra pareti finestrate.

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

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

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



fronteggiano siano entrambi prive di finestre.

E' permessa la deroga a tali distanze, in sede di formazione delle norme dei Piani Urbanistici Attuativi Comunali con il ricorso ad atto d'obbligo tra proprietari confinanti.

E' altresì permessa la deroga alle distanze minime per edifici non residenziali siti in zona agricola con il ricorso ad atto d'obbligo trascritto tra i proprietari confinanti.

### s) – Distanza dal filo stradale (Ds) ml.

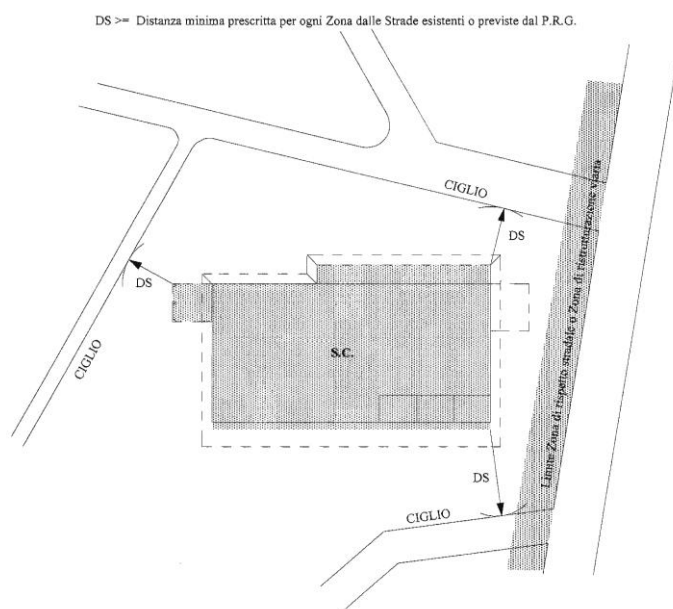
E' la distanza tra le proiezioni di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili, e il filo stradale.

Le distanze dal nastro stradale sono definite dagli strumenti urbanistici attuativi e dalle norme specifiche di zona.

In assenza di questi e fatte salve le zone A, per quanto ivi disciplinato (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti) per le nuove costruzioni, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di (D.M. n. 1444 del 2/4/1968):

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

sono ammesse distanze inferiori nel caso di Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche.



Per confine stradale si deve intendere il limite della proprietà stradale individuata dal Piano e costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, a seconda delle diverse condizioni della strada. All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclopeditoni o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in

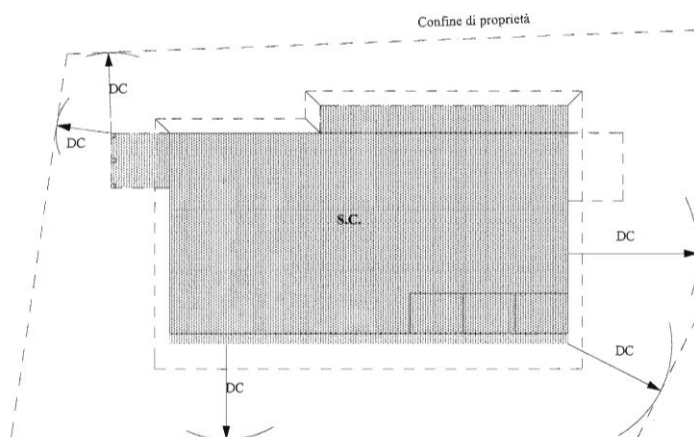
uso pubblico perpetuo gratuito al Comune. Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del Piano, è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Rimane fermo l'obbligo di rispettare le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione e successive modificazioni ed integrazioni.



### t) – Distanza dai confini (Dc) ml.

DC >= x Distanza minima prescritta per ciascuna Zona



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

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

In zona agricola la distanza minima dai confini, in sede di nuova edificazione o di ampliamento, può essere derogabile. La deroga deve avvenire a seguito di regolare costituzione di servitù per mezzo di atto pubblico con cui il confinante concede al vicino la deroga obbligandosi contestualmente, per se e per i suoi eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo, ad edificare la futura costruzione sul proprio terreno in modo tale da rispettare comunque la distanza minima, stabilita dagli strumenti urbanistici, dal fabbricato costruito sul lotto di terreno confinante.

### u) – Lunghezza massima dei fronti (Lm) ml.

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

### v) – Numero dei piani (Np).

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

### z) - Locali seminterrati.

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

## INDICI DI PIANO

### 1) - Dimensionamento della residenza e numero convenzionale di abitanti

Si assume come parametro convenzionale per la progettazione urbanistica la dimensione di un abitante ogni 100 mc di volume,

### 2) - Indice di fabbricabilità territoriale (It) mc/mq.

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

### 3) - Indice di fabbricabilità fondiario (If) mc/mq.

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

**4) - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq.**

Si intende il rapporto tra la Superficie utile (SUL) precedentemente definita al punto "f" e la Superficie territoriale

**5) - Indice di utilizzazione fondiario (Uf) mq/mq.**

Si intende il rapporto tra Superficie utile (SUL) e Superficie fondiaria (Sf)

**6) - Rapporto di urbanizzazione (Ru) mq/mq.**

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

**7) - Rapporto di copertura (Re) mq/mq.**

Si intende il rapporto tra la Superficie coperta (Sc) del precedente punto "c" e la Superficie fondiaria (Sf).

**8) - Indice di piantumazione (Ip) n/Ha - n/mq**

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

**9) - Indice di permeabilità (Ipe)**

Esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie permeabile (Sp) e la Superficie fondiaria (Sf), come specificato dalle presenti norme tecniche.

**ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi riguardano:

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

Si intendono da interpretare in tal modo, ai fini dell'attuazione del presente **Piano**, i seguenti interventi ed opere raggruppate secondo le categorie generali:

- A. Recupero edilizio;**
- B. Nuova costruzione;**
- C. Trasformazioni urbanistiche.**

**A) RECUPERO EDILIZIO**

**1) - Manutenzione ordinaria Mo**

Per manutenzione ordinaria si intende quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture.

b) Relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari, fotovoltaici ed energie alternative e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

## **2) - Manutenzione Straordinaria. Ms**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa l'orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi sanitari;

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

Sono assimilabili agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio di energia.

### **3) - Restauro e risanamento conservativo. Rrs**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono 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 consentono destinazioni d'uso con questi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

**a) Restauro** - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PPE, P di R) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni, in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) la eliminazione delle superfetazioni.

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

**b) Risanamento conservativo** - quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se rivolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere

che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento delle funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

#### **4) – Ristrutturazione edilizia. Re**

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 42/04 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

#### **5) – Riqualficazione paesaggistica. Rp**

Gli interventi di riqualficazione paesaggistica sono rivolti al recupero, alla tutela ed alla valorizzazione di aree del territorio degradate dal punto di vista paesaggistico, ma con una valenza superiore di interesse naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico. Per tali aree, pur attuando gli interventi previsti dalle norme delle varie

zone urbanistiche ricomprese nel perimetro, il Comune provvederà a redigere un PUOC che perseguirà i seguenti obiettivi:

1. tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico ambientale, paesaggistico;
2. definizione delle linee guida per il riuso dei tessuti e degli edifici esistenti con riguardo a quelli dismessi, senza aumento di cubature;
3. recupero e valorizzazione dei beni di interesse archeologico e monumentale;
4. creazione di un sistema di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione di aree ad uso pubblico, la realizzazione di itinerari naturalistici anche con percorrenza ciclo pedonali, l'introduzione o il potenziamento di usi ricreativi sportivi e di servizio.

## **B) NUOVA COSTRUZIONE**

### **1) – Demolizione e ricostruzione .Dr**

Si intende la demolizione totale di un fabbricato e la ricostruzione secondo gli indici previsti per le varie zone, o come altrimenti disposto nella specifica normativa di zona;

### **2) - Ampliamento Am**

Si intendono ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non ad interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di zona.

Rientrano in questa categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 20% del volume costruito.

### **3) – Nuova costruzione Nc**

Costituiscono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6 del presente comma;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
6. gli interventi pertinenziali ai sensi del successivo comma 4;

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

#### **4) – Pertinenza**

Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con l'unità immobiliare, di cui fa parte, per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria (Sa) oppure non residenziale (Snr). Pertanto si considerano pertinenze quelle opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- Abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
- Siano preordinate ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;
- Siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;
- Siano sfornite di un effettivo autonomo valore di mercato;
- Le dimensioni siano modeste in rapporto a quelle dell'edificio principale (volume o superficie in non oltre 1/5 dell'edificio principale);
- Le dimensioni e caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo;

### **C) TRASFORMAZIONE URBANISTICHE**

#### **1) - Ristrutturazione urbanistica. RU**

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

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare, oltre alle presenti norme, le altre disposizioni comunali, regionali, statali vigenti in materia di costruzioni.

Gli interventi Ru possono portare, attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi.

Tale intervento si applica previa approvazione di uno specifico PUOC con il quale è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

Ai sensi dell'art. 3/bis del DPR 380/01 gli edifici esistenti, ricompresi all'interno delle aree classificate come RU, sono definiti come non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. L'amministrazione comunale favorisce la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

## **2) – Nuovo impianto urbanistico Nu**

E' tale l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani

### **ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condutture private autorizzate dalle vigenti disposizioni in materia;
- c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete di distribuzione del telefono;
- g) la rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento e di depurazione integrale;
- h) gli spazi di sosta e parcheggi pubblici, esclusa la viabilità di accesso;
- i) gli spazi verdi pubblici o privati di uso pubblico liberi ed attrezzati, secondo le minime dimensioni seguenti, se non diversamente specificato dalle singole zone urbanistiche o dai PUOC:
  - per aree residenziali: 7.50 mq ogni abitante pari a 25.00 mq ogni 100 mq di Superficie utile (SUL);
  - per aree industriali ed artigianali, o simili: 15.00 mq ogni 100 mq di Superficie fondiaria (Sf);
  - per aree commerciali, alberghiere, direzionali o simili: 40.00 mq ogni 100 mq di Superficie utile (SUL) destinate alle attività.

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

### **ART. 6 – PARCHEGGI E VIABILITA'**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- le strade e le piazze; i nodi stradali;
- i parcheggi pubblici.

L'indicazione grafica delle nuove strade delle piazze, dei nodi stradali e dei parcheggi di previsione sono riportate sulle tavole di **Piano**;

Pur avendo valore vincolante il tracciamento delle strade pubbliche, l'indicazione grafica nelle planimetrie di **Piano** delle strade, dei nodi stradali e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto definitivo dell'opera

Gli spazi di sosta e parcheggio, non identificati dall'Amministrazione Comunale, saranno previsti per ciascuna zona secondo i Piani Attuativi, la destinazione d'uso degli edifici e delle attrezzature, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria, agli edifici od alle attrezzature.

Saranno di norma calcolati percentualmente, secondo gli standard di legge, sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento; ogni eventuale cambiamento della destinazione d'uso dei manufatti comporterà anche l'eventuale adeguamento delle superfici a parcheggio.



Gli spazi previsti per tutte le nuove costruzioni dall'art. 41 sexies della legge urbanistica potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio pure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo atto da trasciversi a cura del proprietario.

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

"Pa" = parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici;

"Pb" = parcheggi di urbanizzazione primaria;

"Pc" = parcheggi di interesse generale;

#### **- Residenze**

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

I parcheggi di tipo "Pb" devono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti od in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta nella misura non inferiore al numero complessivo previsto dal calcolo degli standard urbanistici della zona servita dal parcheggio.

#### **- Attività commerciali**

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

#### **- Attività industriali- artigianali**

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

I parcheggi di tipo "Pb" sono dimensionati in ragione di 50 mq ogni 100 mq di Superficie utile (SUL) destinata alle attività.

#### **- Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze.**

Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le aree di rispetto delle strade e le piazze.

Le strade sono classificate come segue:

a) statali;

b) regionali;

c) provinciali;

d) comunali: urbane di scorrimento, urbane di quartiere, strade locali

La sezione minima di queste strade dovrà essere adeguata alla normativa vigente.

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive nel rilascio di Permessi di Costruire su lotti interessati dalle suddette previsioni di **Piano**.

### **ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

a) Gli asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;

b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici, sedi di enti ed associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie assistenziali, edifici religiosi ed affini);

c) le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.

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

## **ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO**

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

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

Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è da sottoporre ad approvazione e concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

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

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

Salva diversa previsione da parte della normativa regionale, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale/agricola.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Costituiscono categorie funzionali compatibili e complementari per la destinazione d'uso turistico-ricettiva quelle residenziali ed a servizi.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31.08.1967.

### **8.1 Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 4 – comma 1 – della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge

regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.

2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

3. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.

4. All'interno delle zone di PUCG di cui al successivo art. 27 delle presenti N.T.A. (Zone B), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva (botteghe artigianali di servizio alle residenze e non moleste, non superiori a 150 mq. di Sul complessiva);
- commerciale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale;
- servizi pubblici.

5. All'interno delle zone di PUCG di cui al successivo art. 28 delle presenti N.T.A. (Zone C – Residenziali di espansione) soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva (botteghe artigianali di servizio alle residenze e non moleste, non superiori a 150 mq. di Sul complessiva);
- commerciale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale;
- servizi pubblici.

6. All'interno delle zone di PUCG. di cui al successivo art. 31 (Zona D – Attività Produttive), anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:

- turistico-ricettiva;
- produttiva;

- commerciale (C) con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale.

7. All'interno delle zone di PUCG di cui al successivo art. 33 (Zona F – Servizi Pubblici) per le quali, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001 risulta decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva (botteghe artigianali di servizio alle residenze e non moleste, non superiori a 150 mq. di Sul complessiva);
- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);

8. Gli interventi nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 500 mq gli standard dovuti possono essere monetizzati.

In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui al presente articolo, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

9. L'attuazione degli interventi è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

10. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite

esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla legge regionale.

11. Per l'attuazione del presente articolo la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$ . Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.

12. Le premialità di cui al presente articolo si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

13. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto.

14. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, il comune, con cadenza quinquennale, procede all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART. 9 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si attua per **intervento diretto** o per **intervento indiretto**, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

Per **interventi diretti** si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione del Consiglio Comunale.

Per **interventi indiretti** si intendono quelli subordinati dal **Piano** all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, (PUOC) come previsti dalla legislazione vigente in materia

*L' intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria: nelle zone A-B- e C dopo l'approvazione del piano attuativo (PUOC)

*L'intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria: nelle zone C prima dell'approvazione del piano attuativo (PUOC).

### ART. 10 – PIANI URBANISTICI OPERATIVI COMUNALI (PUOC) O ATTUATIVI

I PUOC sono redatti ai sensi dell'art. 41 della L.R. 38/99, ed adottati dal Consiglio Comunale.

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

- a) l'indicazione delle aree da cedere ed eventualmente da acquisire al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dei costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle leggi correnti e successive disposizioni;
- b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti ed ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- c) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto ed oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati;
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- f) l'indicazione dei tempi di validità del PUOC. e delle opere in esso previste.
- g) l'esatta planimetria catastale dell'area di intervento
- h) la documentazione asseverata attestante l'eventuale estensione del vincolo di aree boscate.

I PUOC ai sensi dell'art. 44 della L.R. 38/99 hanno, in rapporto agli interventi in loro previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- a) Piani particolareggiati (art. 13 della Legge 1150/42);
- b) Piani di lottizzazione (art. 28 della Legge. 1150/42);
- c) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (art. Legge. 167/62 e ss.mm.ii);
- d) Piani per gli insediamenti produttivi (art. 27 della Legge. 865/71);

- e) Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 28 della Legge 457/78);
- f) Programmi di recupero urbano (art. 11 della Legge 493/93);
- g) Programmi integrati di intervento (art. 16 della Legge 179/92);
- h) e di ogni ulteriore piano o programma attuativo eventualmente previsto dal **Piano** e dalla normativa vigente.

### **Elaborati dei piani attuativi**

I progetti urbanistici dei comprensori, dei comparti e delle lottizzazioni, dovranno essere accompagnate da apposita domanda su carta legale indirizzata al Responsabile UTC e firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati e dal progettista.

A tutti i piani attuativi deve essere allegata una relazione geologica comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

#### *Elaborati descrittivi*

1\_Relazione illustrativa circa i criteri d'impostazione del Piano, i caratteri e l'entità dell'intervento nonché il contesto di riferimento rispetto alle previsioni del PUCG. In essa vanno esplicitati i calcoli planivolumetrici, standard urbanistici, cessioni di aree, monetizzazioni, oneri di urbanizzazione ed il riassunto delle opere di urbanizzazione. Nella relazione dovranno essere elencate tutte le opere di mitigazione ambientale degli impatti del piano sia in fase di attuazione che a regime.

2\_Planimetria delle previsioni del PUCG vigente e delle relative norme di attuazione, relative alla zona di Piano Attuativo e zone adiacenti per il necessario collegamento con le parti del Piano stesso.

3\_Planimetrie recanti le previsioni degli strumenti sovraordinati quali Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, Piani di Bacino, Piano Territoriale Provinciale,

4\_Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà da espropriare o vincolare.

5\_Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato lo Schema di Convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione di degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione.

6\_Relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione, delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche.

7\_Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano.

8\_Documentazione fotografica della zona, oltre ad eventuali vedute prospettiche e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto.

9\_Programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti.

10\_Schema di convenzione.

11\_Computo metrico – estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire. Il computo dovrà contenere anche i costi delle azioni di mitigazione ambientale.

#### *Elaborati grafici*

1\_Corografia

2\_Planimetrie dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con adeguata estensione al territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, distinte in:

- a) Rilievo altimetrico, sezioni del terreno
- b) Rilievo delle urbanizzazioni esistenti
- c) Rilievo planimetrico, calcolo della superficie territoriali

3\_Progetto planivolumetrico, su mappa catastale, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso:

- a) strade e altri spazi riservati alla viabilità, con la precisazione degli allineamenti e delle quote principali di progetto;
- b) aree di uso pubblico;
- c) aree da cedere in proprietà al Comune;
- d) opere di sistemazione delle aree libere;
- e) aree riservate ad edifici e impianti d'interesse collettivo, esistenti e di progetto;
- f) edifici ed aree da assoggettare a particolari servitù;
- g) aree destinate all'edificazione, alla conservazione dell'edilizia esistente, ai miglioramenti con riferimento ai tipi edilizi ammessi in ciascuna.

4\_Dimensionamento delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5\_Progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati.

6\_Progettazione degli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi: Reti tecnologiche di progetto (Gas-Acqua-Energia Elettrica privata e pubblica - Telefonia fissa-Rete fognaria).

7\_Planimetria, in scala non inferiore a quella precedente, quotata riportante:

- a) la suddivisione in lotti delle aree edificabili, la distanza dai confini, dalle strade e quella reciproca fra i vari edifici;
- b) le caratteristiche edilizie, precisate da appositi tipi, definite riguardo al rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto, alle altezze massime consentite.

8\_Tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici.

9\_Profili regolatori altimetrici dei fabbricati previsti lungo le vie e piazze e sezioni tipo delle sedi stradali;

10\_Tipi architettonici degli edifici di maggiore particolare interesse.

11\_Rilievo della vegetazione esistente e tipi di alberature da usare in particolari zone recependo le indicazioni riportate nell'art.21 delle presenti norme.



### **TITOLO III - NORME PER LA POLITICA DEI SUOLI**

#### **ART. 11 – CONVENZIONI E CONCESSIONI**

##### **Aree per Servizi Pubblici**

All'interno del perimetro del Piano, la cessione di terreno per allargamenti stradali, per le piazze e per i servizi pubblici previsti, e regolati dalle Norme di Piano saranno oggetto di fattori compensativi e di trasferimento.

I proprietari delle aree ricadenti all'interno di zone sature, nel caso di demolizione e ricostruzione, stipuleranno Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari) per la cessione di aree per allargamenti stradali usufruendo dei fattori compensativi e di trasferimento. Il Comune può comunque procedere all'esproprio di dette aree per le esigenze della viabilità e del rispetto del D.M. 1444/68.

#### **ART. 12 – CESSIONE DI VOLUMETRIA ED ONERI DI URBANIZZAZIONE**

E' consentita la cessione di volumetria tra fondi confinanti, salvo prescrizioni dello strumento urbanistico generale o attuativo.

Tale cessione dovrà risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata, che dovrà essere registrata e trascritta.

Nell'atto dovrà essere chiaramente indicata l'entità della cubatura ceduta, che potrà essere anche parziale.

La volumetria che un fondo produce deve tener conto dei volumi esistenti, che vengono detratti dalla volumetria complessiva.

La cessione può avvenire solo tra fondi aventi la stessa destinazione urbanistica e compresi nelle zone definite B e C nello strumento urbanistico, mentre nelle zone agricole si applica la legge regionale.

Per fondi confinanti si intendono quelli non solo a contatto su uno o più lati, ma anche quelli contigui, ovvero che siano separati da strade vicinali, fossi o aree condominiali.

All'interno dei piani attuativi che individuano i lotti delle aree edificabili è consentita la cessione di cubatura residua del lotto cedente su un lotto cessionario fino ad un massimo che è rappresentato dal rispetto per il cessionario dei limiti della densità edilizia, di altezza e distanza dei fabbricati, di cui alle norme tecniche dei Piani Urbanistici Generali ed Attuativi al fine di non compromettere il disegno complessivo dell'edificato.

In sede di permesso di costruire in attuazione di una lottizzazione o altro strumento attuativo sarà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione sarà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo sarà dato atto nell'apposita convenzione.

I titolari delle convenzioni di lottizzazione sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti nella Convenzione di lottizzazione, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da

autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i Concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera ovvero, qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Ai sensi del punto I del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, i titolari delle convenzioni di lottizzazione sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i titolari delle convenzioni di lottizzazione sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

#### **ART. 13 – PEREQUAZIONE URBANISTICA**

In tutte le zone omogenee soggette a pianificazione urbanistica attuativa, a mezzo di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione Convenzionata, possono essere applicati i termini di "perequazione urbanistica".

La perequazione urbanistica è volta a garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nel medesimo ambito.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il PUCG prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio ai fini esecutivi riferito all'intero ambito perimetrato. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

Ai fini della realizzazione delle volumetrie complessive derivanti dall'indice di edificabilità attribuito, il piano può individuare le aree dove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente per la realizzazione dei servizi e infrastrutture.

#### **ART. 14 – ATTIVITA' EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi di **Mo**, **Ms**, **Rrs**, sono consentiti gli interventi di **Re** che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 15 - 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 articolo non si applica in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Fatti salvi i casi esplicitamente previsti in sede di redazione dei P.U.O.C. e dei conseguenti strumenti operativi, non é ammesso il trasferimento di volume fra aree a diversa destinazione di zona, nonché fra aree non contermini.

## TITOLO IV - NORME D' INTERVENTO

### ART. 16 – TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

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

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

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

#### *16.1 Norme generali per l'edificazione.*

In tutto il territorio Comunale ove è consentita l'edificazione, qualsiasi opera edilizia deve essere in armonia con le forme che connotano il carattere dei luoghi (volumetrie e superfici totali, coperture, aperture, ecc.) e deve quindi rispettare rigorosamente le tecniche tradizionali per quanto attiene gli aspetti strutturali e di finitura degli edifici.

Possano essere utilizzate sia coperture piane e sia a tetto a falda continua, con tegole laterizie evitando il genere "marsigliese"; la pendenza delle falde dovrà essere preferibilmente compresa tra il 20 e il 35%.

Le murature esterne devono essere in pietra locale o mattoni, se a vista, ovvero intonacate o rivestite, senza l'impiego di intonaci al quarzo plastico per quanto riguarda le zona A e A1, con particolare attenzione alle coloriture che devono privilegiare i colori prevalenti dei luoghi.

Sono consentite recinzioni di altezza fino a cm 220 dal suolo.

La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a ml 2,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde.

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

Nei nuovi insediamenti residenziali l'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore a 0,6. Se non indicato diversamente nelle norme relative alle singole zone urbanistiche.

#### *Prescrizioni per l'uso di energie rinnovabili*

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro il 31/12/2016;
- il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 01/01/2017.

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è pari a:

- 1 kW ogni 65 mq per i titoli edilizi presentati entro il 31/12/2016;
- 1 kW ogni 50 mq per i titoli edilizi presentati in seguito al 01/01/2017

In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 10%.

#### *Prescrizioni per il risparmio idrico.*

Fermo quanto previsto nell'art.31, relativo alle zone produttive, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio:

- a. il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione. Le modalità, le quantità e percentuali saranno stabilite con apposito regolamento comunale ai sensi dell'art. 16.4.2
- b. l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c. l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d. l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie.

#### *Interventi di mitigazione per le nuove costruzioni*

Intorno alle aree interessate dalla costruzione delle abitazioni residenziali previste saranno necessari interventi di mitigazione, riqualificazione e recupero ambientale. Tali interventi possono essere così elencati:

- valorizzazione delle caratteristiche originali del paesaggio;
- introduzione di specie erbacee, arboree e arbustive, tipiche del territorio circostante o comunque conformi alle caratteristiche complessive del paesaggio;
- riduzione delle potenziali situazioni invasive nei confronti della flora e della fauna preesistenti;
- lungo i corsi d'acqua naturali dovranno essere rispettati tutti gli elementi caratteristici del paesaggio.
- inserimento di specie arboree ed arbustive autoctone aventi funzione schermante;
- scelta di tecniche costruttive che tengano conto del contesto del territorio;
- scelta di materiali tipici della zona che permettano un valido inserimento nel territorio;
- idonea regimazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree impermeabilizzate e previsione di un eventuale recupero per effettuare l'irrigazione, riducendo lo sfruttamento delle risorse idriche sotterranee.

Dovranno essere adottati, inoltre, tutti quegli accorgimenti che si renderanno necessari a preservare l'ambiente circostante.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione

tecnica e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

### *16.2 Norme antinquinamento luminoso*

Il presente articolo è in attuazione di quanto previsto dalla LR 13.04.2000 n.23 e dal RR n.8 del 18.04.05 e definisce le misure idonee a ridurre e a prevenire l'inquinamento luminoso sul territorio comunale.

#### *16.2.1 Prescrizioni tecniche di emissione degli impianti.*

I nuovi impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali per la limitazione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici di seguito indicati:

- a) per gli impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali o di altro genere: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre;
- b) per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti similari dotati di ottica interna: emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre;
- c) per gli impianti a prevalente carattere ornamentale e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo: emissione massima 25 cd/klm a 90°, 5 cd/klm a 100° e 0 cd/klm oltre 110°;
- d) per gli impianti di qualsiasi altro tipo anche con uso di proiettori e torri-faro: emissione massima 15 cd/klm a 90° se con ottiche simmetriche, 5 cd/klm a 90° se con ottiche asimmetriche e comunque 0 cd/klm a 100° e oltre per entrambi i tipi.

#### *16.2.2 Prescrizioni particolari.*

Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di edifici pubblici o privati, di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del DLgs 42/04 con sagoma regolare, o di illuminazione di particolari degli stessi edifici, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 5 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media delle superfici di 2cd/m<sup>2</sup>. Tali impianti sono spenti o riducono il flusso luminoso dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale. La riduzione non può comunque essere inferiore al 30 per cento.

Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di edifici pubblici o privati o di altri beni, ivi compresi quelli di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del DLgs 42/04 con sagoma irregolare, il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore, non intercettato dalle superfici della struttura illuminata, non deve superare il 10 per cento di quello emesso dai corpi illuminanti, con luminanza media di 2cd/m<sup>2</sup>. Tali impianti sono spenti o riducono il flusso luminoso dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale. La riduzione non può comunque essere inferiore al 30 per cento.

Per gli impianti di illuminazione esterna di facciate di capannoni, insediamenti industriali, artigianali, commerciali, abitazioni private e di ogni altro tipo di edificio, è vietato l'uso di sistemi di illuminazione dal basso verso l'alto. Tali impianti hanno una luminanza media delle superfici non superiore a 1 cd/m<sup>2</sup>, sono spenti dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale o dotati di riduttore di flusso, emesso per gli stessi orari, con una riduzione del flusso luminoso non inferiore al 30 per cento. Sono altresì fatti salvi i limiti di emissione del flusso luminoso fuori sagoma.

Le insegne luminose di non specifico ed indispensabile uso notturno sono spente dalle ore 24,00 nel periodo di ora solare e dalle ore 1,00 nel periodo di ora legale ed hanno una luminanza media di 10 cd/m<sup>2</sup>. Per le insegne di esercizi commerciali o altro genere di attività che si svolgano dopo tale orario, lo spegnimento coincide con quello di chiusura degli stessi esercizi o attività. Le insegne non dotate di luce interna sono illuminate dall'alto verso il basso.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti limitatamente allo spegnimento e alla riduzione del flusso luminoso, non sono obbligatorie per gli impianti di illuminazione delle strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico, all'amministrazione della giustizia e della difesa.

### *16.2.3 Divieti.*

Su tutto il territorio comunale è vietato:

a) l'uso di lampade con efficienza luminosa inferiore a 90 lm/W per gli impianti di cui al comma 16.2.1, lettere a) e d), nonché inferiore a 60 lm/W per gli impianti di cui alle lettere b) e c) del medesimo comma; l'utilizzo di lampade a più bassa efficienza luminosa è possibile per gli impianti di illuminazione pubblica a carattere ornamentale e per gli impianti di illuminazione di beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi del DLgs 42/04 qualora esistano comprovate esigenze di resa dei colori;

b) l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo, quando gli stessi siano rivolti dal basso verso l'alto con diffusione verso l'emisfero superiore; ogni elemento preposto alla riflessione direzionale dei fasci luminosi è considerato parte integrante del sistema di illuminazione - sorgente secondaria - ed è quindi soggetto alle limitazioni sull'emissione di flusso;

c) la proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio comunale o sul territorio stesso, anche se gli impianti che li generano sono situati al di fuori di esso;

d) l'utilizzazione delle superfici di edifici o di altri beni architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi, fatto salvo quanto previsto dal relativo regolamento regionale.

### *16.3 Indicazioni per la protezione da gas radon*

Fermo restando che non è possibile eliminare completamente il radon dai nostri ambienti di vita tuttavia è raccomandato intervenire in quegli ambienti in cui la concentrazione è elevata e causa un elevato rischio per la salute.

La scelta della tipologia di intervento dovrà tenere conto dell'efficienza di abbattimento del radon, costi di installazione ed esercizio, accettabilità da parte degli occupanti, facilità di manutenzione, incidenza sulle abitudini di vita, durata nel tempo.

Sono di seguito elencate alcune tecniche per ridurre la concentrazione di radon in un ambiente.

Sigillatura delle vie di ingresso. Con questo metodo si tenta di chiudere tutte le possibili vie di ingresso. La sigillatura può essere parziale, cioè a carico delle fessure, delle giunzioni pavimento-pareti, dei passaggi dei servizi, (idraulici, termici, delle utenze, ecc.), oppure totale, cioè su tutta la superficie di contatto con il suolo.

Si utilizzano particolari materiali polimerici per la sigillatura parziale e fogli di materiale a bassa permeabilità al radon per la sigillatura totale.

Ventilazione. Un aumento della ventilazione dell'ambiente diluisce il radon presente. Questo metodo si realizza con l'ausilio di un ventilatore.

Depressurizzazione del suolo. Realizzando sotto o nei pressi dell'edificio un piccolo ambiente per la raccolta del gas radon. Questo "pozzetto" viene collegato a un piccolo ventilatore. In tal modo si realizza, all'interno del pozzetto, una depressione che raccoglie il radon e lo espelle in aria impedendo che entri all'interno dell'edificio.

Pressurizzazione dell'edificio. Incrementando la pressione interna dell'edificio, in modo da contrastare l'ingresso del radon dal suolo. In pratica l'aria interna spinge il radon fuori dall'edificio. Anche in questo caso è necessario l'ausilio di un ventilatore.

Ventilazione del vespaio. Questo metodo è utilizzato quando è presente un vespaio al di sotto dell'edificio. Aumentando la ventilazione del vespaio si diluisce il radon presente e di conseguenza meno radon si trasferisce nell'edificio. L'incremento della ventilazione può essere realizzato aumentando il numero delle bocchette di aerazione ed eventualmente applicando un ventilatore.

*Azioni di prevenzione per nuove costruzioni.*

In fase di progettazione o di costruzione di un nuovo edificio, devono essere adottati criteri che riducano l'ingresso del radon dal suolo.

#### *16.4 Incentivi per le costruzioni ecosostenibili e ecocompatibili*

##### *16.4.1 Calcolo degli indici di fabbricabilità.*

1) Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, è previsto, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo:

- a. del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
- b. del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
- c. delle serre solari di dimensioni non superiori al 30 per cento della SUL dell'unità abitativa realizzata, costruite sia in aderenza che in adiacenza, con almeno tre lati realizzati a vetro o materiali adatti allo scopo o con una superficie vetrata o di materiale equivalente di congrue dimensioni;
- d. degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

2. Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al comma precedente deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal DLgs 192/2005.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni



diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

#### *16.4.2 Incentivi per interventi di bioedilizia.*

1. Il Comune, con apposito regolamento, dovrà prevedere, per gli interventi edilizi conformi al protocollo regionale, la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, in misura crescente in relazione al livello di sostenibilità energetico-ambientale e comunque fino ad un massimo del 50 per cento, ovvero adotta, in riferimento agli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali, altre forme di incentivazione.

2. La riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere cumulata ad eventuali altre riduzioni sui medesimi, previste dalla normativa vigente.

#### *16.5 Salvaguardie e potenziamento del verde e delle alberature*

Nell'attuazione del Piano, specie per quanto si riferisce alle zone "F", pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto, sistemazioni a verde, e dovrà essere realizzata, ove possibile, la schermatura con alberi di alto e basso fusto lungo tutti i nuovi tracciati stradali.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di alto e medio fusto, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche.

Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale, produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finite a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento di profondità non inferiore ai 10 metri.

#### *16.6 Norme di contenimento dell'inquinamento atmosferico*

##### Provvedimenti per la riduzione delle emissioni di impianti di combustione ad uso civile

Al fine di diminuire la presenza di PM10 e degli NOx, sono definiti provvedimenti tesi all'adozione di sistemi di combustione a minor emissione di inquinanti.

A tal fine:

1. gli impianti di riscaldamento degli edifici pubblici e condominiali, di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione generale, devono essere realizzati con caldaie di nuova generazione ad alto rendimento, possibilmente integrate da pannelli solari, e secondo la tecnologia degli impianti centralizzati con termoregolazione della temperatura degli ambienti e contabilizzazione del calore utilizzato;

2. le canne fumarie di tutti gli impianti termici civili, anche di potenza termica inferiore al valore di soglia (35kW), devono essere conformi almeno a quanto prescritto dall'allegato IX alla parte V del d.lgs. 152/2006 e, ove più restrittive, alle norme previste dai regolamenti comunali.

##### Provvedimenti per il risanamento della qualità dell'aria

*Limitazioni al traffico veicolare* si applicano le prescrizioni degli artt. 15 e 16 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela della Qualità dell'Aria

## **ART. 17 – TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO**

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

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

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

3.- Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento nelle zone A e B, è obbligatorio l'uso dei materiali e delle tecniche in armonia con la conservazione ambientale e paesaggistica dei luoghi e in seguito dei materiali e delle tecniche che saranno descritte nelle norme dei PUOC specifici

4.- Le alberature comunque esistenti negli spazi liberi, sia pubblici che privati, dovranno essere di norma conservate.

## **ART. 18 – NORME ANTINQUAMENTO IDRICO.**

Qualsiasi progetto o richiesta di titolo abilitativo dovrà contenere:

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

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

Per le case sparse e gli edifici isolati di consistenza inferiore a 50 a.e. da cui si originano acque reflue domestiche, localizzati al di fuori degli agglomerati urbani, ai sensi dell'articolo 22, comma 1, delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale, il trattamento dei reflui deve essere effettuato attraverso evapotraspirazione fitoassistita o subirrigazione.

In casi eccezionali, laddove non è possibile la realizzazione dei suddetti impianti, la depurazione potrà essere effettuata con altre tipologie impiantistiche che sulla base delle migliori tecnologie disponibili assicurino performance della qualità

degli scarichi in accordo ai limiti della normativa vigente. Il Comune in sede di approvazione dell'impianto valuterà la sussistenza delle suddette condizioni.

Per gli agglomerati con popolazione equivalente compresa tra 50 e 2000 a.e. l'allegato 5 alla parte III del D.Lgs. 152/2006 auspica il ricorso a tecnologie di depurazione naturale come la fitodepurazione o tecnologie basate su sistemi a filtri percolatori o impianti ossidazione totale. Tuttavia la scelta della tipologia dell'impianto a servizio di piccole comunità dipende dall'analisi di vari fattori, quali: economicità gestionale, potenzialità da servire, disponibilità di spazi, fluttuazione di portata e di carico.

Ogni piano attuativo dovrà essere corredato dall'analisi di valutazione della capacità depurativa del sistema comunale.

La rete fognaria delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere.

#### **ART. 19 – NORME PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA.**

Valgono le prescrizioni riportate nel parere geomorfologico ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 rilasciato con Determinazione della Direzione LLPP, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area Tutela del Territorio della Regione Lazio del 25.09.2018 prot.611822.

Valgono, altresì, le indicazioni e le graficizzazioni dell'Indagine geologica comprensiva dei seguenti elaborati: Relazione geologica, Carta geomorfologica, Carta delle acclività, Carta idrogeologica, Carta geologica, Carta del rischio idrogeologico, Idoneità territoriale.

##### ***19.1 - Limitazioni alle attività di trasformazione del territorio nelle situazioni di rischio R4 come individuate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico***

Nelle zone individuate a rischio molto elevato per fenomeni franosi, identificate come R4, e riportate nella TAV 2 del PUCG, sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione prevedendo la possibilità di delocalizzare edifici e previsioni urbanistiche non ancora attuate;
- b) gli interventi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di **Mo** e **Ms**, **Rrs**, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici e quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, comportanti anche la modifica di destinazione d'uso ma senza aumento del carico urbanistico;
- c) gli interventi di consolidamento volti alla riduzione del livello di rischio e di pericolosità;
- d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle attrezzature ed infrastrutture esistenti con possibilità di prevedere aumenti di superfici e volumi per la realizzazione di manufatti, opere o modificazioni finalizzati esclusivamente a migliorare la tutela della pubblica incolumità a condizione che non aumenti il livello di rischio;
- e) gli interventi non altrimenti localizzabili per nuove infrastrutture a rete ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie;
- f) le pratiche per la corretta attività agricola e forestale con esclusione di ogni intervento che aumenti il livello di rischio;
- g) gli interventi volti alla bonifica dei siti inquinati;

Gli interventi di cui alle lettere c), d) ed e) sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'autorità competente.

**19.2** - Fascia A relativa alla zona di esondazione come individuata dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere e riportata nella TAV 2 del PUCG.

Nella fascia definita A il P.A.I. persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena di riferimento e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorendo l'evoluzione naturale del fiume.

Nella fascia A sono ammessi esclusivamente:

a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;  
b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di **Mo**, **Ms**, **Rrs** e di **Re**, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare modifica delle destinazioni d'uso senza incremento del carico urbanistico, aumento di volume ma non della superficie di sedime ad eccezione delle opere necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche e degli adeguamenti impiantistici e tecnologici in adempimento alle norme in materia di sicurezza e risparmio energetico.

Gli interventi che comportano almeno una delle seguenti condizioni:

- aumento di volume;
- diversa distribuzione dei volumi esistenti;
- diversa disposizione delle superfici di sedime;
- cambi di destinazione d'uso;
- modifiche delle caratteristiche morfologiche delle aree;

devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza modifica del deflusso della piena, a tal fine è necessario acquisire il nulla osta dell'autorità idraulica competente. Questi interventi non possono comunque prevedere volumetrie al di sotto del livello di campagna;

c) gli interventi di difesa idraulica delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;

d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;

e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi e comunque ricompresi all'interno dell'area di pertinenza della stessa opera pubblica. E' consentita altresì la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi. Tali interventi sono consentiti a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi

- di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;
- f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);
- g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensione al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
- h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;
- i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;
- l) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- m) gli interventi di manutenzione idraulica come definiti nell'allegato al P.A.I. "Linee guida per l'individuazione e la definizione degli interventi di manutenzione delle opere idrauliche e di mantenimento dell'efficienza idraulica della rete idrografica";
- n) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
- o) gli interventi di difesa idraulica così come disciplinati dall'art. 33 delle NTA del P.A.I.;
- p) l'attività estrattiva nei limiti previsti dall'articolo 34 delle NTA del P.A.I.;
- q) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purché ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena.
- r) gli interventi connessi alla produzione di energia idroelettrica in condizioni tali da non modificare il regime della piena di riferimento.

E' richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere c), l), m), n), o), q).

**19.3 - Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923 e 1926/1126 e riportate nella TAV 2 del PUCG.**

Per gli interventi ricadenti all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico si applicano le procedure definite dalle DGR 30.07.96 n.6215, DGR 04.07.95 n.5746, DGR 30.09.98 n.3888 e dalla L.R. 11.12.98 n. 53 con la quale si definiscono le funzioni nelle materie di difesa del suolo e risorse idriche.

**19.4 - Idoneità territoriale. Zone individuate nella Carta della Idoneità Territoriale relativa alla Relazione Geologica**

**Idoneità territoriale ottima - zona 1**

I territori hanno caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche tali da assicurare una elevata stabilità ed il mantenimento del loro stato anche a seguito di carichi antropici di notevole entità

In questi territori si applicano le vigenti normative

**Idoneità territoriale buona - zona 2a**

Oltre alla vigente normativa occorre effettuare indagini idrogeologiche estese su un'area significativamente più estesa del singolo intervento edificatorio con particolare riferimento alla: profondità della falda acquifera e delle sue escursioni stagionali; capacità di drenaggio del terreno; vulnerabilità della risorsa idrica.

Eventualmente il territorio dovesse risultare sensibile a qualcuno di questi aspetti, allora nel progetto dovranno essere documentate le soluzioni tecniche sanatorie e/o accettabilmente mitigatrici del fenomeno indesiderato.

#### Idoneità territoriale buona - zona 2b

Oltre alla vigente normativa occorre effettuare indagini geologiche estese su un'area significativamente più estesa del singolo intervento edificatorio con particolare riferimento alla: stabilità del complesso fondazione-versante da verificare lungo la linea di massima pendenza sulla base di un rilievo topografico originale; all'influenza reciproca tra i processi esogeni che si esplicano lungo il versante e le opere da realizzare.

Eventualmente il territorio dovesse risultare sensibile a qualcuno di questi aspetti, allora nel progetto dovranno essere documentate le soluzioni tecniche sanatorie e/o accettabilmente mitigatrici del fenomeno indesiderato.

#### Idoneità territoriale scarsa (zone 3a - 3b)

Norme Tecniche Generali. Sono vietati interventi di: edificazione, escavazione e prelievo di terreno o roccia, deposito o discarica di qualsiasi materiale, realizzazione di opere private di canalizzazione delle acque reflue, sistemazione agro-forestale non compatibili con i processi esogeni in atto. Sono, invece, consentite le trasformazioni del territorio riportate nel "Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico P.A.I. elaborato dal Comitato Tecnico nella seduta del 9 aprile 2002. Norme di Attuazione." In particolare, facendo riferimento a quest'ultimo, si dispongono le seguenti Norme Tecniche a seconda che i terreni siano vulnerabili al rischio di esondazione (a) o al rischio frane (b).

Norme Tecniche sotto-insieme "3a". Sono i terreni interessati da pericolosità idraulica per cui sono compatibili solo gli interventi riportati nell'Art. 25 del citato P.A.I.

Norme Tecniche sotto-insieme "3b". Sono i terreni interessati da Rischio di Frana per cui sono compatibili solo gli interventi riportati nell'Art. 11 del citato P.A.I. e le opere connesse ad infrastrutture non delocalizzabili come ad esempio l'attraversamento trasversale di tracciati stradali sulle incisioni fluviali

#### Idoneità territoriale scarsa delle fasce a cavallo dei corsi d'acqua (zone 3.c)

Sono le fasce a cavallo dei corsi d'acqua a carattere effimero, intermittente e perenne

Norme tecniche. In questi territori si applica la vigente normativa di "Protezione dei corsi delle acque pubbliche" con particolare riferimento al R.D. 1775/33, all'art.94 D.L. Piano Tutela delle Acque e al D.Lgs. 42/04 art. 146.

Nelle aree ad elevata acclività (da subverticali a verticali), incisioni vallive dette "forre" ed con brusche variazioni di pendenza dovrà essere considerata una fascia di rispetto dal fosso pari al doppio di altezza della scarpata, come indicato nella DGR 2649/99.

Per la restante parte del reticolo del bacino meglio individuata su cartografia catastale, valgono le tradizionali regole di buon regime delle acque e di polizia idraulica, nonché la vigente normativa di tutela ambientale ed idrogeologica finalizzate alla riduzione delle condizioni locali di rischio.

### **19.5 - Scarpate**

Nei versanti, lungo la linea di massima pendenza e sulla base di un rilievo topografico originale, dovranno essere documentate le soluzioni tecniche mitigatrici del rischio geologico;

In presenza di scarpate rocciose e versanti acclivi, dovranno essere eseguiti:

- ✓ l'accertamento delle condizioni di stabilità con individuazione delle zone di fratturazione e dei blocchi isolati a rischio di crollo;
- ✓ un'accurata valutazione della stabilità globale dell'area con rilievo topografico ed idonee indagini dello spessore dei terreni di copertura;
- ✓ la definizione delle geometrie del contatto substrato-coperture.

### **19.6 - Fondazioni**

Il piano di posa delle fondazioni degli edifici da realizzare dovrà essere impostato su terreni con caratteristiche geomeccaniche omogenee e dotati di buone capacità portanti.

In ogni caso è vietata l'utilizzazione, come piano di posa delle fondazioni, dei terreni superficiali che potranno risentire delle variazioni di temperatura, dell'azione del gelo e disgelo e delle infiltrazioni d'acqua.

### **19.7 - Acque superficiali**

In relazione alla regimazione delle acque superficiali, le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico.

Devono essere realizzate le opere di canalizzazione delle acque meteoriche provenienti dalle zone di monte e affluenti nei pendii, e dovranno essere convogliate nel reticolo idrografico in modo tale da non interferire con la stabilità dei pendii.

### **19.8 - Acque sotterranee, vincolo di rispetto pozzi e sorgenti**

Devono essere attentamente protette le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili (zona di rispetto e di tutela assoluta - DPR 236/88 e DGR 5817/99), in queste aree sussistono gravi limitazioni alla modifica d'uso delle aree, ed è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non tesa alla messa in sicurezza delle aree.

In accordo al D.P.R. 24/05/1988 n.236 e al D.Lgs 03/04/2006 n.152, sono previste due zone a tutela del pozzo:

- una zona di tutela assoluta adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, che deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 m, ove possibile; l'estensione di tale zona è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa;
- una zona di rispetto delimitata in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque di estensione di raggio non inferiore a 200 m dal punto di captazione; tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento di attività come elencati dall'art.21 del D.Lgs 03/04/2006 n.152.

### **19.9 - Norme di mitigazione per gli interventi di scavo e movimento terra**

Gli interventi di mitigazione degli impatti derivanti da scavi e movimento terra sono finalizzate a moderare, nella medesima area di intervento, quindi in area ristretta, gli effetti negativi nei confronti tanto della componente suolo quanto vegetale e idrica.

Gli interventi di mitigazione hanno i seguenti obiettivi:

- dal punto di vista paesaggistico ripristinare, in tutte le aree soggette a movimento terra, la copertura erbacea del terreno per uniformare le aree di intervento con quelle indisturbate circostanti;
- dal punto di vista della circolazione idrica superficiale garantire da un lato la stabilità dei volumi di scavo e riporto nella nuova configurazione individuata dai lavori e dall'altro, il ripristino, dopo i lavori, di una corretta circolazione idrica superficiale lungo le linee di scorrimento naturali, garantendo inoltre un'efficace lotta contro l'erosione superficiale ed incanalata;
- dal punto di vista vegetazionale e faunistico consentire la rapida rinaturalizzazione, delle aree interessate, attraverso la ricolonizzazione delle specie vegetali, sia pur limitata al solo strato erbaceo, e animali insediate nelle zone circostanti.

Gli scavi necessari alla realizzazione delle opere devono essere limitati allo stretto necessario.

I materiali di riporto derivanti dagli scavi siano in parte riutilizzati e/o recuperati a norma di legge.

Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo per nuovi fabbricati, per profondità superiori a metri 1,5 dal piano del terreno originario.

Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica in caso contrario dovranno essere documentate e comprovate le difficoltà tecniche che fanno privilegiare altre tecniche costruttive.

## **ART. 20 – NORME SISMICHE**

Il territorio comunale di Gallese è stato classificato di categoria 2b dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20/03/2003 n.3274. La progettazione e la costruzione di nuovi edifici sia pubblici che privati, nonché gli interventi di adeguamento e miglioramento di edifici esistenti, dovranno rispettare le prescrizioni della suddetta Ordinanza, nonché il Decreto del Ministero Infrastrutture del 14/01/2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni".

Con Determina n. 1704748 del 06.06.2013 del Dipartimento Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative della Regione Lazio è stato validato lo Studio di Livello 1 di Microzonazione Sismica del Comune di Gallese. Ai sensi della suddetta determinazione si prescrive che:

- nelle "Zone Stabili ma Suscettibili di Amplificazione Sismica", indicate nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica di Livello 1 di Microzonazione Sismica, è obbligatorio, preliminarmente alla redazione dello strumento urbanistico attuativo, lo studio di Livello 2 di Microzonazione Sismica secondo quanto prescritto dalla DGR Lazio n. 490/11 e la DGR Lazio n. 535/12;
- nella "Zona Stabile ma Suscettibile di Amplificazione" SA4 indicata sulla Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica di Livello 1, nel settore della piana alluvionale del Fiume Tevere, è obbligatorio, preliminarmente alla redazione dello strumento urbanistico attuativo e dello studio di Livello 2, accertare con indagini specifiche di natura geotecnica e sedimentologica se non sia verificata almeno una delle cinque condizioni di cui al Cap.4 della DGR



n.545/10 per eventuale liquefazione dei terreni. Nel caso in cui dalle nuove indagini risultasse questo rischio dovrà essere redatto il Livello 3 anziché il Livello 2;

- nelle "Zone Suscettibili di Instabilità Sismica" indicate sulla Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica, è obbligatorio, preliminarmente alla redazione dello strumento urbanistico attuativo, lo studio di Livello 3 di Microzonazione Sismica;
- nelle zone soggette a fenomeni di liquefazione sismica sia eseguita la Microzonazione Sismica di 3 livello.
- qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente - in solido con l'impresa esecutrice - è obbligato all'osservanza della Legge n.484/84, l'inosservanza della sopracitata normativa è sanzionabile con l'ammenda ai sensi dell'art.3 della citata legge;
- come indicato dalle NCT vigenti: nelle aree idonee agli interventi, in fase esecutiva, siano eseguite relazione geologica, indagini geologiche di dettaglio, sondaggi geognostici a carotaggio continuo, prove penetrometriche statiche e dinamiche, e prelievo di campioni indisturbati al fine di approfondire le conoscenze della situazione geologico stratigrafica e le caratteristiche geomeccaniche dei terreni.

#### **ART. 21 – NORME PER LE AREE BOScate**

Il PUCG riporta i boschi e le aree assimilate ai sensi dell'art.4 della L.R. 126/05 e degli artt 3 e 5 del R.R. 07/05.

I boschi e le aree assimilate costituiscono il patrimonio forestale regionale complessivo ed hanno destinazione d'uso del suolo forestale irreversibile.

La trasformazione del bosco e delle aree assimilate in altre destinazioni d'uso del suolo è autorizzata ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale. Ai fini della compatibilità dell'autorizzazione alla trasformazione, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque e con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, la stessa è rilasciata previo nulla osta dell'ente competente alla tutela del vincolo idrogeologico. Il nulla osta deve contenere prescrizioni circa le modalità di attuazione dell'intervento ed in particolare, per le trasformazioni a coltura agraria, deve specificare le sistemazioni idraulico-agrarie e le modalità di lavorazione del terreno necessarie per garantire la stabilità dei terreni e la corretta regimazione delle acque.

La gestione dei boschi e delle aree assimilate è effettuata in base alla seguente normativa:

- L.R. 28.10.2002, n. 39 *Norme in materia di gestione delle risorse forestali e smi*;
- D.G.R. 14.02.2005, n. 126 *Linee di indirizzo per lo sviluppo sostenibile del patrimonio silvo-pastorale regionale e schema generale della pianificazione sostenibile delle risorse forestali, delle procedure di approvazione, cofinanziamento ed attuazione. Revoca Delib.G.R. 28 dicembre 1998, n. 8152*;

- Reg. Reg. 18.04.2005, n. 7 *Regolamento di attuazione dell'articolo 36 della LR 38/02.*

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento sono sottoposti a vincolo paesistico ai sensi dell'art.142 del DLgs 42/04.

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il comune certifica la presenza del bosco e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato.

È soggetto all'autorizzazione paesistica il taglio a raso dei boschi d'alto fusto non assestato o ceduo invecchiato, intendendo come tale i popolamenti che abbiano superato il turno minimo indicato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Capo II del R.D. 16 maggio 1926, n. 1126.

Nei territori boscati o nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco possono eseguirsi esclusivamente, previa autorizzazione paesaggistica:

- gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le relative opere idriche e fognanti;
- l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici;
- la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti;
- la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico-ambientali.

La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo.

Per quanto riguarda la fascia A così come individuata nel Piano di Bacino del Tevere 1° Stralcio Funzionale - P.S.1 è obbligatorio:

- lungo l'asta fluviale del Tevere deve essere conservata, una fascia di naturalità della larghezza minima di ml. 10 misurati a partire dal ciglio di sponda, al fine di restituire al fiume ed al suo habitat la continuità ecologica,
- all'interno della fascia di naturalità è vietata qualsiasi trasformazione dello stato dei luoghi, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione della vegetazione esistente, nonché interventi di ripristino ambientale e vegetazionale secondo le pratiche della selvicoltura naturalistica;
- nell'ambito del corridoio fluviale, in considerazione della particolare configurazione ambientale, naturalistica e storico-archeologica si auspica che venga costituito un sistema integrato di aree protette fluviali

### **21.1 - Prescrizioni specifiche per le aree verdi e boscate**

Vanno osservate le indicazioni riportate nell' "Indagine vegetazionale" - dettaglio zone di variante.

Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta necessari per l'espianto degli olivi.

Vanno salvaguardate le aree boscate e siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei e gli alberi isolati e/o filare, autoctoni o alloctoni non invasivi e le siepi.

In fase attuativa del P.U.C.G. va garantita l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee degli alberi (in particolare del colletto e del fusto), ne siano valutate le condizioni di stabilità e, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare, con tecniche idonee, e riutilizzare gli esemplari, con particolare riferimento agli olivi, per la sistemazione del verde.

Sia salvaguardata e potenziata, favorendo la ricostituzione naturale, la vegetazione ripariale presente lungo i corsi d'acqua. Al fine del mantenimento della potenzialità idraulica dei corsi d'acqua, siano effettuati interventi di contenimento della vegetazione ripetuti nel tempo ma selettivi e moderati, nel rispetto di quanto normato con L.R. 53/98 artt. 31 e 32 e DGR 4340/96.

Va privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento, miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone.

Nella sistemazione del verde vanno messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione del sito di intervento. Va privilegiato l'utilizzo di specie autoctone reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. E' vietato l'utilizzo di specie alloctone invasive.

Va evitato, di norma, l'uso di diserbanti.

Dovranno essere utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente.

In prossimità delle aree boscate e dei corsi d'acqua:

- non dovranno essere depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, ne aperte aree di cantiere;
- dovrà essere evitato il passaggio con macchinari pesanti e dovranno essere adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l'alterazione del suolo.

In fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato.

## **ART. 22 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E INTERVENTI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO**

Il titolare di titolo abilitativo edilizio, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco e la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di legge in vigore (D.Lgs. 42/04).

Qualunque intervento di tipo edilizio o movimento di terreno in aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi della normativa vigente o ricadenti all'interno della fascia di rispetto è sottoposto preliminarmente a parere della competente Soprintendenza.

E' altresì sottoposto a parere preventivo della Soprintendenza Archeologica qualunque intervento edilizio di **Nc**, **Am** e **Dr** o movimento terra effettuato all'interno della fascia individuata come *V5 Sistema dell'Antica Via Amerina* dal PUCG.

## **ART. 23 – ATTIVITA' ESTRATTIVE**

Il Piano non perimetra le parti del territorio comunale oggetto di attività estrattive in quanto il P.R.A.E. (Piano Regionale Attività Estrattive), redatto in ottemperanza alla L.R. 17/2004, per quanto attiene alla definizione urbanistica delle aree in cui si esercita attività estrattiva non altera i rapporti stabiliti dallo strumento di pianificazione generale comunale.

Le attività estrattive di nuovo impianto saranno localizzate in zona E (Agricola) o nelle altre zone destinate esplicitamente dal presente PUCG all'attività estrattiva.

Le aree attualmente oggetto di attività estrattiva al termine del processo di coltivazione e di ripristino torneranno ad assumere la destinazione di zona E (Agricola) ad eccezione di quelle destinate dal Piano ad attività produttiva (D).

Il comune, secondo le procedure indicate nel capo III della L.R. 17/2004 e comunque nella normativa nazionale e regionale vigente autorizza l'attività di ricerca e coltivazione dei materiali di cava. Al comune spetta, nei modi previsti dagli articoli 23, 24 e 25 della L.R. 17/2004 e comunque della normativa nazionale e regionale vigente, il compito di vigilanza.

Il progetto di coltivazione di cava ed annesso progetto di recupero ambientale, nonché la variante al progetto di recupero ambientale di un'attività estrattiva, qualora alteri le caratteristiche ambientali del sito e/o incida sulle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque sotterranee connesse alla salute dei cittadini è soggetto alla dichiarazione di pubblico interesse e pertanto è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, soprattutto in merito agli aspetti legati alla tutela delle acque e della salute dei cittadini.

Il P.R.A.E. è l'atto di programmazione settoriale che stabilisce, nell'ambito della programmazione socio-economica e territoriale regionale, gli indirizzi e gli obiettivi di riferimento per l'attività di ricerca di materiali di cava e torbiera e di coltivazione di cava e torbiera, nonché per il recupero ambientale delle aree interessate, ad esso si fa riferimento per quanto non contemplato nel presente articolo.

## TITOLO V - NORME PER ZONE

### ART. 24 – DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1 - Il **Piano** suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 nelle seguenti zone:

#### **ZONE A:**

comprendono le zone del Centro Storico e sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati che rivestono carattere storico; sono descritte negli articoli 25 e 26 e si suddividono in zona A (Centro Storico) e zone A1 (Nuclei ed edifici storici).

#### **ZONE B:**

comprendenti le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A; sono descritte nell'art. 27 e si suddividono in zone B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>, B<sub>5</sub>, B<sub>6</sub>, B<sub>7</sub>, B<sub>8</sub>, B<sub>9</sub>.

#### **ZONE C:**

comprendenti le parti del territorio parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone B, o totalmente libere, in cui è prevista la nuova espansione da attuarsi con PUOC sono descritte nell'art. 28 e si suddividono in zone C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, C<sub>4</sub>, C<sub>5</sub>, C<sub>6</sub>, C<sub>7</sub>

#### **ZONE RE**

comprendenti zone del territorio ove è possibile il restauro e la ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura. Tali zone sono disciplinate dall'art. 29

#### **ZONE RU**

comprendenti le zone del territorio ove è consentita al ristrutturazione urbanistica e sono caratterizzate dalla presenza di edifici che hanno perso la loro funzione originaria (produttiva, agricola) e non più compatibili con gli indirizzi del Piano. In queste aree è consentito il cambio di destinazione d'uso con i parametri indicati nella normativa tecnica di zona, la ristrutturazione urbanistica (Ru) e nuovo impianto (Nu). Gli interventi sono soggetti a piano attuativo. Tali zone sono disciplinate dall'art.30

#### **ZONE D:**

comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi sono descritte nell'art. 31 e si suddividono in sottozona D<sub>1</sub> (ex AR<sub>2</sub> - artigianale esistente); sottozona D<sub>2</sub> (ex I<sub>1</sub> - industriale esistente e di completamento); sottozona D<sub>3</sub> (ex I<sub>2</sub> - P.I.P realizzato); sottozona D<sub>4</sub> (artigianale di nuovo impianto); sottozona D<sub>5</sub> (industriale di nuovo impianto); sottozona D<sub>6</sub> (aree centrale Snam e centrali idroelettriche)

#### **ZONE E:**

comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola; sono descritte nell'art. 32 e si suddividono in sottozona E<sub>1</sub> (Agricola Tipica), E<sub>2</sub> (Agricola Specializzata), E<sub>3</sub> (Agricola Normale);

#### **ZONE F:**

comprendenti le parti del territorio comunale destinate sia al generale uso pubblico sia a servizi privati, siano esse attrezzate o no: sono descritte nell'art.33 e si suddividono in zone F<sub>1</sub> (Servizi Pubblici per l'Istruzione), F<sub>2</sub> (Attrezzature sociali e

culturali di interesse comune), F<sub>3</sub> (Servizi Privati); F<sub>4</sub> (Servizi pubblici in aree vincolate); F<sub>5</sub> (Aree per servizi tecnologici); F<sub>6</sub> (Servizi cimiteriali).

#### **ZONE VP:**

Comprendenti porzioni di territorio parzialmente edificato limitrofe alle zone urbanizzate e che hanno perso la loro connotazione agricola ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare le possibilità insediative. Sono descritte nell'art. 34

#### **ZONE V:**

comprendenti le parti del territorio comunale destinate a zone a verde pubblico o privato di uso pubblico, verde attrezzato per sport, verde di tipo naturalistico e zone agricola con normativa speciale. Sono descritte negli artt. 35, 36, 37, 38, 39 e 40 e si suddividono in zone V<sub>1</sub> (Parco Pubblico), V<sub>2</sub> (verde sport); V<sub>3</sub> (Verde Naturalistico Suburbano), V<sub>4</sub> (Monumento Naturale Pian San'Angelo), V<sub>5</sub> (Sistema dell'Antica Via Amerina), VN (Verde Naturale).

#### **ZONE TC:**

comprendenti le zone adibite ad attività turistico ricettive, ristoro e commerciali. Sono descritte nell'art. 41

#### **ZONE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI:**

L'art. 42 disciplina le zone dove è consentito l'insediamento di distributori di carburanti e servizi connessi.

**AREE FERROVIARIE:** sono disciplinate dall'art. 43

**AREE PER STRADE E PARCHEGGI:** sono disciplinate dall'art. 44

**AREE VINCOLATE DA ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI E METANODOTTI:** sono disciplinate dall'art. 45

**AREE VINCOLATE E DI RISPETTO:** sono disciplinate dall'art. 46

#### **ART. 25 – ZONA A – CENTRO STORICO E FASCIA DI RISPETTO (TERRITORI CONTERMINI)**

a - Il recupero e la ristrutturazione del Centro Storico si attuano attraverso la redazione di uno o più PUOC riguardanti la zona A.

Gli interventi ammessi, nelle zone A sono:

- manutenzione ordinaria (Mo);
- manutenzione straordinaria (Ms);
- restauro e risanamento conservativo (Rrs);
- ristrutturazione edilizia (Re).

nelle forme indicate nel PUOC e dalla legislazione vigente

Per il **Rrs** e **Re** è obbligatorio il Permesso di Costruire oltre che per la **Dr** e **Nc** quando lo strumento attuativo lo preveda.

E' comunque obbligatorio osservare le indicazioni dettate nell'art. 3 delle presenti norme, anche per i lavori di **Mo**.

b - In assenza degli strumenti urbanistici di cui al precedente comma a) sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di consolidamento statico, **Mo**, **Ms** e di **Rrs** definite ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 457/1978. Sono fatte salve le norme relative agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

c – è obbligatorio, per ogni fabbricato, prima dell'approvazione del PUOC, il mantenimento della SUL, del Volume, della Hmax, salvo il caso di demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni aggiunte ecc.

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

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

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

In caso di approvazione di PUOC esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso, o di Piano di Recupero esteso ad interi isolati proposto anche da singoli privati, o consorzi di privati, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (così come definiti dall'art. 31 della citata L.457/1978), nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni.

Le aree libere sono inedificabili sino all'approvazione del piano attuativo.

Ove possibile, in sede di strumento attuativo potranno essere previste particolari prescrizioni per operazione di risanamento che prevedano nuove parti costruttive a completamento che non potranno mai superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico con esclusione delle sovrastrutture aggiunte.

## **Il Piano individua il Centro Storico principale di Gallese e quello delle Rocchette.**

All'interno della perimetrazione dell'insediamento storico (zona A) sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR n. 380/2001:

- interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;
- nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;
- installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;
- interventi pertinenziali superiori al 20%;
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR n. 38/2001 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni del PUCG, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

- Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dalle "*Disposizioni per interventi nel Centro Storico*" approvate con D.C.C. n. 56 del 02.12.2015 specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc

- La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto si prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:
  - a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando, quando presenti, i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti.
  - b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si vogliono usare.
  - c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in comproprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico, nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.
  - d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico-monumentale ed estetico-tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente l'uso di colori vinilici.
  - e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rossi delle tonalità delle terrecotte. Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette. Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali.
  - f) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografica storica.
- Per i manufatti di interesse storico-monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di **Rrs**, **Mo** e **Ms** per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e



- costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi".
- b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura.
  - c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto dal presente articolo.
- Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:
    - a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici;
    - b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati;
    - c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto nel presente articolo.

#### *Destinazioni d'uso di zona A*

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

- residenziale;
- servizi pubblici, amministrativi;
- attrezzature private di uso pubblico, pubblici esercizi, ricettività turistica;
- servizi sanitari
- servizi commerciali di vicinato;
- verde pubblico, verde privato;
- parcheggi.

In particolare sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, con esclusione di supermercati e grandi magazzini; sono inoltre ammesse sedi di istituti scolastici, sale per spettacoli teatrali e cinematografici, ristoranti, sedi di musei e istituti culturali, di circoli e di attività culturali.

Sono consentite le botteghe artigianali di servizio alle residenze e non moleste, non superiori a 150 mq. di Sul complessiva. Non sono ammessi ospedali, insediamenti militari, industrie ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici.

I piani urbanistici attuativi potranno prevedere l'esclusione e/o la limitazione di alcune delle tipologie di destinazioni d'uso sopra definite.

Per la rivitalizzazione del centro storico è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso tra le categorie ammissibili sopra definite.

#### *Fascia di rispetto e territori contermini al centro storico (zona A)*

I territori contermini delle zone A come individuati nelle tavole del PUCG hanno una fascia di rispetto di 150 metri. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture come perimetrati nella tavola A15.

Nei territori contermini di cui al precedente comma la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed inedificabile per una profondità di metri 150.

Nella fascia di rispetto le previsioni dello strumento urbanistico sono attuabili alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP;
- b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del DLgs 42/04;

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

#### **ART. 26 – ZONA A1 – NUCLEI ED EDIFICI STORICI**

Sono quei nuclei o singoli edifici storici che conservano le caratteristiche tipologiche di architetture rurali, militari, religiose e civili.

Ogni intervento è finalizzato alla conservazione dei volumi con eliminazione delle superfetazioni. E' consentita la reintegrazione dell'immagine del manufatto, anche con aumento di volume, purché documentata da analisi storiche e/o sulle murature.

In tali zone sono consentite, oltre alle attività legate al culto, nel caso di edifici religiosi, destinazioni residenziali, commerciali, turistiche, alberghiere o artigianato artistico tipico.

Sono fatti salvi i Piani di Recupero già approvati alla data di adozione del presente Piano.

Il Piano individua come zone A1:

- Basilica di San Famiano;
- Complesso dell'ex monastero di San Francesco;
- Chiesa della Madonna del Riposo;
- Casale Valli;
- Chiesa di Sant'Antonio;
- Mulino lungo il corso del Rio Maggiore
- Chiesa di SS Filippo e Giacomo
- Cappella detta La Madonnella
- Chiesa di San Famiano a Lungo
- Osteria delle Rocchette

Per quanto concerne le finiture e coloriture e le modalità di intervento per i manufatti di interesse storico-monumentale ed estetico tradizionale sono valide le prescrizioni di cui all'art.25.

#### **ART. 27 – ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Comprende aree parzialmente o totalmente edificate in cui sono possibili oltre agli interventi di **Mo** e **Ms** anche interventi edilizi **Rsr**, **Re**, **Dr**, **Am**, e nei lotti rimasti liberi **Nc** e interventi di trasformazione urbanistica come **Ru** e **Nu**.

Tutta la zona B e le varie sottozone sono definite di recupero ai sensi della L. 457/78.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle già indicate nella zona A e più precisamente:

- residenziale;
- ricettiva;
- commerciale;

- artigianale (per attività non moleste e di servizio);
- uffici.

Nell'ambito di esse il piano si attua per intervento edilizio diretto o tramite piani attuativi se prescritti dalle norme in appresso riportate.

In detti piani, oltre ad essere rispettati i parametri tecnici e gli indici relativi alle singole sottozone, dovrà essere assicurata la dotazione minima di 2,50 mq/ab. di aree per parcheggi pubblici.

Potranno essere consentite sopraelevazioni e completamenti edilizi per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PUCG ed interclusi tra lotti o fabbricati facenti parte di complessi a schiera o in aggregati complessi variamente continui, purché nei limiti degli indici fondiari.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione fossero estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria a condizione che la ricostruzione avvenga secondo progetti esecutivi estesi all'intero isolato.

I suddetti progetti dovranno essere redatti, inoltre, tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante e, corredati dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica necessari ad illustrare tale inserimento.

Tutti i progetti esecutivi relativi ai vari tipi di intervento devono contenere precise indicazioni sui materiali impiegati per le rifiniture esterne, le scelte cromatiche, le sistemazioni a terra con i relativi materiali e la progettazione degli spazi esterni ove esistenti con particolare riferimento alle piantumazioni.

Per la determinazione delle aree edificabili residue si dovrà tenere conto delle indicazioni dell'art.15 delle presenti norme

- **sottozona B<sub>1</sub> – zone residenziali esistenti di completamento** – sono le zone già definite B<sub>1</sub> nel PRG del 1982. Oltre all'edificazione dei lotti attualmente liberi o di quelli che potranno diventare liberi, in seguito a demolizioni è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti sempre che ciò non determini la violazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria previsto per la zona e delle norme tipologiche che ad essa si applicano. L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto.

	sottozona B <sub>1</sub>
If (mc/mq)	2,00
Altezza max (ml)	10,50
Distacchi dai confini (ml)	5,50
Lotto minimo non inferiore (mq)	800

Nel caso di demolizione e ricostruzione è permesso costruire mantenendo i distacchi esistenti per le altezze esistenti; nel caso di sopraelevazioni i distacchi minimi assoluti sono di ml 10,00 fra pareti finestrate. Distacchi dalle strade: gli edifici dovranno adeguarsi agli allineamenti esistenti. Il Comune sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di ricostruzioni, ampliamenti o notevoli trasformazioni di vecchi edifici ha la facoltà di imporre rettifiche degli allineamenti stradali esistenti entro il limite massimo di 5 ml. E' comunque facoltà del Comune individuare nell'ambito di tali zone un perimetro, comprendente uno o più edifici nonché aree inedificate, nel cui ambito gli interventi edilizi dovranno essere realizzati sulla base di un progetto unitario. Tale progetto verrà approvato seguendo le procedure previste per il piano particolareggiato o i piani di lottizzazione convenzionata a seconda che il piano sia redatto ad iniziativa del comune o dei proprietari interessati. In tale sede, salvo il rispetto degli indici

volumetrici propri della zona, potranno essere individuate aree per pubblici servizi secondo le dotazioni standard per le zone di ristrutturazione urbanistica.

- **sottozona B<sub>2</sub> – ristrutturazione** – trattasi di aree comprese nel PRG redatto nel 1982 in zona B sottozona B<sub>2</sub> e sottozona B<sub>3</sub> per le quali era prevista la redazione di piani attuativi. Le sottozone **B<sub>2</sub>** risultano generalmente sature, a meno di qualche piccolo lotto non compreso in piani attuativi.

Considerato che le zone suddette ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico si prevede che l'edificazione sia subordinata all'approvazione di piani unitari attuativi estesi all'intero perimetro indicato nelle planimetrie di piano.

La densità massima territoriale non potrà superare quella esistente relativa all'insieme delle costruzioni che insistono sull'area. Tale densità potrà eventualmente essere incrementata fino ad un massimo del 20%, l'altezza massima sarà fissata in ml 7,50.

Altri parametri di intervento saranno fissati in sede di piano attuativo.

Le zone da destinare a servizi nell'ambito del piano attuativo dall'applicazione dello standard di 7 mq/ab ripartito in 2,5 mq/ab per parcheggi e 4,5 mq/ab per verde.

Fino all'approvazione dei piani attuativi prescritti sono esclusivamente ammesse operazioni di **Mo**, **Ms** e **Rrs**, sono consentiti gli interventi di **Re** che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

- **sottozona B<sub>3</sub> (ex C<sub>1</sub>)** - trattasi di aree che nel precedente PRG erano comprese nella zona C sottozona C<sub>1</sub>. Per esse si confermano le NTA per la sottozona C<sub>1</sub> di tale PRG ossia:

*“Le aree comprese in tali zone sono edificabili anche mediante singole concessioni edilizie a condizione che: esistano le opere di urbanizzazione primaria, che il Comune ne abbia previsto la realizzazione oppure, che i privati si impegnino a procedere alla realizzazione delle medesime in contemporaneità alla costruzione oggetto della concessione, sempre che dette aree, da assoggettare a verifica da parte del Comune, rispondono ai requisiti di cui all'art. 2 comma B del D.M. 02.04.68 n. 1444. L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria o gli altri indici parametri sono riportati di seguito:*

*Densità fondiaria massima non superiore a 1.5 mc/mq.;*

*lotto minimo non inferiore a m. 800;*

*rapporto di copertura 0.30;*

*altezza massima m. 10.50;*

*distacchi dalle strade e dai confini non inferiore a m. 5.00.”*

*(PRG approvato con DGR n°3049 del 18.05.1982)*

- **sottozona B<sub>4</sub> (ex B<sub>4</sub>, B<sub>5</sub>, B<sub>6</sub>) del PRG del 1982** - Trattasi di aree in cui gli interventi erano già subordinati, nel P.d.F. del 25-11-1970, a progetti unitari. E individuate nel PRG del 1982 come sottozone B<sub>4</sub>, B<sub>5</sub> e B<sub>6</sub>. Per esse si conferma la inedificabilità delle aree che all'atto delle approvazioni dei progetti in questione furono vincolate. Per lotti rimasti ineditati, interventi di demolizione e ricostruzione, completamento, sopraelevazione, ampliamento è consentita

l'attuazione mediante singoli permessi di costruire nel rispetto degli indici e parametri previsti dal PRG del 1982

- **sottozona B<sub>5</sub> (ex C<sub>2</sub> di via A. Zaffarame)**, trattasi dell'area di via A. Zaffarame che nel PRG del 1982 era compresa nella zona C sottozona C<sub>2</sub>. Tale aree si presenta tutta edificata a meno di piccoli residui derivanti dall'eventuale totale applicazione dell'indice del vecchio PRG. Tali residui però, come riportato nell'ultimo comma della norma generale, delle zone B non possono influire, se non in trascurabile parte, sul monte della cubatura di previsione del Piano. Le aree comprese in tale zona, per l'eventuale completamento sono edificabili anche mediante singole concessioni edilizie con i seguenti parametri che sono quelli attualmente applicati:

sottozona B <sub>5</sub> (ex C <sub>2</sub> )	
It max riferita alle costruzioni residenziali e per servizi privati (mc/mq)	2,00
Altezza massima per edifici plurifamiliari isolati o in linea (m)	10,50
Altezza massima per edifici monofamiliari isolati o a schiera (m)	7,50

Sono consentiti anche interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, ed Ru.**

Per gli interventi di **Dr** si dovrà mantenere nella ricostruzione la stessa cubatura demolita e la nuova altezza massima dovrà essere uguale a quella demolita oppure uguale alla media delle altezze delle costruzioni intorno all'edificio demolito.

- **Sottozona B<sub>6</sub>** – Sono aree in parte edificate, di cui si prevede il completamento della cubatura residenziale attraverso edificazione diretta con queste prescrizioni:

lf : 0,5 mc/mq

*rapporto di copertura:* 0,30;

*altezza massima:* m. 7,50;

distacchi dalle strade e dai confini non inferiore a m. 5.00.

Sono consentiti anche interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr.**

Per gli interventi di **Dr** si dovranno applicare i nuovi parametri urbanistici.

- **Sottozona B<sub>7</sub>** – Sono aree sature poste in zone limitrofe alle aree urbanizzate ed edificate in seguito all'applicazione del PdF e del PRG in cui non è possibile realizzare nuova cubatura residenziale.

In queste aree sono consentiti interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, e Ru.**

Per gli interventi di **Dr** si dovrà realizzare nella ricostruzione la stessa cubatura demolita e la nuova altezza massima dovrà essere uguale a quella demolita oppure uguale alla media delle altezze delle costruzioni intorno all'edificio demolito.

E' consentito, per motivi igienico sanitari, un aumento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente o il cambio di destinazione d'uso di manufatti non a destinazione residenziale nei limiti massimi del 20% della volumetria residenziale esistente.

Nelle zone indicate con la lettera **B<sub>7,1</sub>** di località Valli e di Viale San Famiano non è consentito l'aumento di volumetria.

- **Sottozona B<sub>8</sub>**. Sono aree parzialmente edificate di cui si prevede il completamento attraverso edificazione diretta con queste prescrizioni:

lf : 1 mc/mq

*lotto minimo:* 800 mq;  
*rapporto di copertura:* 0.30;  
*altezza massima:* m. 7.50;

distacchi dalle strade e dai confini non inferiore a m. 5.00.

Sono consentiti anche interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, ed Ru.**

Per gli interventi di **Dr** si dovranno applicare i nuovi parametri urbanistici o mantenere nella ricostruzione la stessa cubatura demolita e la stessa altezza.

- **Sottozona B<sub>9</sub>.** Sono un numero limitato di lotti singoli, liberi, compresi in zone urbanizzate e quasi completamente edificate. Sono consentiti gli interventi di **NC** e successivamente alla nuova edificazione, anche interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, ed Ru.** In tali lotti si prevede l'edificazione diretta con le seguenti prescrizioni:

*lf :* 0.60 mc/mq

*rapporto di copertura:* 0.30;

*altezza massima:* m. 7.50;

distacchi dalle strade e dai confini non inferiore a m. 5.00.

Al momento della prima edificazione, dovranno essere identificate nei lotti le aree degli standard urbanistici, da destinare a parcheggi pubblici, viabilità e verde come indicato nelle tavole di piano e soggette a cessione gratuita al comune.

## **ART. 28 – ZONA C RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

### **1- Definizione e generalità**

- a) Sono quelle aree di cui all'art. 2 lett. "C" del D.M. 2/4/68 n. 1444, destinate a nuova espansione residenziale, commerciale, direzionale, la cui edificazione è subordinata a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
- b) I parametri urbanistici per le singole aree sono dei seguito definiti. Il volume ivi stabilito dovrà essere destinato ad uso residenziale, commerciale e direzionale; quello relativo alla residenza non potrà essere inferiore al 80% del complessivo.
- c) Nello strumento di attuazione, per singoli edifici o gruppi di essi, dovranno essere individuate le relative superfici fondiari cui riferire gli indici urbanistici.
- d) La soluzione urbanistica e architettonica, dei singoli strumenti attuativi, dovrà tenere conto del migliore orientamento e ubicazione dei fabbricati ai fini delle introspezioni e del contenimento dei consumi energetici.
- e) In tutti gli interventi nelle zone C debbono essere previsti i parcheggi di tipo Pa e Pb nelle quantità minime stabilite dall'art. 6 della presente normativa, ed eventuali di tipo Pc per soddisfare alle esigenze del tessuto edilizio circostante esistente.
- f) Nelle zone C il PUCG si attua mediante strumento urbanistico attuativo, nell'ambito dei singoli strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere garantite le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (SU1) e secondaria (SU2) secondo gli standards urbanistici stabiliti dal D.M. 02.04.68 nella misura minima di 18 mq./ab.
- g) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
  - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
  - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

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

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

- h) In sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo dovrà essere previsto un indice di piantumazione (Ip) minimo di 1 albero di alto fusto ogni 100 mq di Sf.
- i) In tutte le zone C, l'edificazione relativa alle varie zone potrà essere realizzata dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio. Per la costituzione del consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.
- j) Le destinazioni d'uso consentite sono quelle già indicate nella zona B e più precisamente:
  - residenziale;
  - ricettiva;
  - commerciale;
  - artigianale (per attività non moleste e di servizi);
  - uffici.
- k) In detti piani, oltre ad essere rispettati i parametri tecnici e gli indici relativi alle singole sottozone, dovrà essere assicurata la dotazione minima di 2,50 mq/ab. per parcheggi pubblici salvo ulteriore superficie nel caso di insediamenti diversi dal residenziale (es. commercio, ricettivo, uffici ecc.).
- l) L'amministrazione comunale potrà, con successiva delibera individuare le aree per edilizia residenziale sociale.

Secondo la natura ed i presupposti di individuazione le sottozone sono così suddivise:

- Sottozona C<sub>1</sub>;
- Sottozona C<sub>2</sub>, già prevista nel PRG 1982 ed in corso di edificazione
- Sottozona C<sub>3</sub> già prevista nel PRG 1982 ed in corso di edificazione
- Sottozona C<sub>4</sub> già prevista nel PRG 1982 ed in corso di edificazione
- Sottozona C<sub>5</sub> zone già C2 e C3 del PRG 1982
- Sottozona C<sub>6</sub> zone già C2 e C3 del PRG 1982 e nuova sottozona C<sub>6,1</sub>

## 2 - Sottozona C<sub>1</sub>

Sono le zone di espansione a margine con le zone agricole ed occupano aree di elevato frazionamento fondiario. La sottozona si suddivide in due ulteriori aree C<sub>1/A</sub> e C<sub>1/B</sub>

In tali sottozone l'edificazione dovrà essere normata secondo i seguenti parametri da rispettare in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo.

	<i>IF mc/mq</i>	<i>superficie soggetta a cessione</i>	<i>superficie edificabile</i>	<i>H max</i>	<i>distacco dai confini del lotto</i>
<b>C<sub>1/A</sub></b>	0,50	50%	50%	7,50	5 ml
<b>C<sub>1/B</sub></b>	0,45	40%	60%	7,50	5 ml

In tale sottozona l'edificazione è subordinata alla redazione di un PUOC di iniziativa privata che preveda la perequazione delle superfici dei singoli proprietari e una superficie da cedere gratuitamente al comune per servizi pubblici o d'uso pubblico (strade, verde, parcheggi, servizi) non inferiore al 50% per la zona C<sub>1/A</sub> e 40% per la zona C<sub>1/B</sub> della superficie del comparto.

In fase di approvazione del PUOC le aree d'uso pubblico eventualmente individuate nel PUCG (parcheggi, strade e servizi) possono essere distribuite in modo differente all'interno del comparto in armonia con la sistemazione generale dell'area e dei comparti limitrofi.

Nell'individuazione delle aree a verde pubblico dovranno essere privilegiate le zone alberate esistenti e le aree eventualmente soggette a vincolo paesaggistico.

L'indice di permeabilità (Ipe) non sarà inferiore a 0,65

### **3 - Sottozona C<sub>2</sub> . (ex C<sub>2</sub> di PRG).**

E' la zona di Coro dei Preti di espansione C<sub>2</sub> prevista nel PRG del 1982 e in corso di completamento sono valide le prescrizioni del piano di attuazione approvato.

Si riportano le norme del PRG:

*Densità territoriale massima riferita alle costruzioni residenziali e per servizi privati non inferiore a 2 mc/mq.*

*Altezza massima per edifici plurifamiliari isolati o in linea m.10,50.*

*Altezza massima per edifici monofamiliari isolati o a schiera m 7.50.*

### **4 - Sottozona C<sub>3</sub> . (ex C<sub>3</sub> di PRG).**

E' la zona della Botte di espansione C<sub>3</sub> prevista nel PRG del 1982 e in corso di completamento sono valide le prescrizioni del piano di attuazione approvato.

Si riportano le norme del PRG:

*Densità territoriale massima riferita alla costruzioni residenziali e per servizi privati non inferiore a 1.5 mc/mq.*

*Altezza massima per edifici plurifamiliari isolati o in linea m.10,50.*

### **5 - Sottozona C<sub>4</sub> . (ex C<sub>4</sub> di PRG).**

E' la zona di Coro dei Preti di espansione C<sub>2</sub> prevista nel PRG del 1982 e in corso di completamento sono valide le prescrizioni del piano di attuazione approvato.

Si riportano le norme del PRG:

*Densità territoriale massima riferita alla costruzioni residenziali e per servizi privati non inferiore a 1 mc/mq.*

*Altezza massima per edifici monofamiliari isolati o a schiera m 7.50.*

### **6 - Sottozona C<sub>5</sub> . (ex C<sub>2</sub>/C<sub>3</sub> di PRG).**

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

indice territoriale	= It = 0,80 mc./mq.;
H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
lotto minimo	= Sf = 800 mq.;
lunghezza max delle fronti	= Lm = 40,00 ml.;

Il PUOC. di esecuzione dovrà essere esteso ad una zona sufficiente ad individuare aree da destinarsi ad urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare a carico dei privati sarà la realizzazione di adeguata viabilità (almeno ml. 10,00 di larghezza compresi i marciapiedi) con relative piazzole di sosta da cedere al Comune.

### **7 - Sottozona C<sub>6</sub> . (ex C<sub>2</sub>/C<sub>3</sub> di PRG).**

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

indice territoriale	= It = 0,50 mc./mq.;
H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
lotto minimo	definito in sede di PUCG;



lunghezza max delle fronti

= Lm = 40,00 ml.;

Il PUOC di esecuzione dovrà essere esteso ad una zona sufficiente ad individuare aree da destinarsi ad urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare a carico dei privati sarà la realizzazione di adeguata viabilità (almeno ml. 10,00 di larghezza) con relative piazzole di sosta da cedere al Comune che colleghi agevolmente il comparto alle strade principali.

La sottozona individua anche l'area **C<sub>6.1</sub>** posta nella frazione di Gallese Scalo dove l'edificazione dovrà essere normata secondo i seguenti parametri da rispettare in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo:

indice territoriale

= It = 0,50 mc./mq.;

H max

= 7,50 ml.;

distacco dai confini del lotto

= Dc = 5,00;

L'edificazione in zona **C<sub>6.1</sub>** è sottoposta a piano unitario che preveda la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione (verde e parcheggi) secondo le indicazioni grafiche riportate nella tavola di piano.

### **ART. 29 – ZONE RE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

In tale zona, sottoposta ad un PUOC pubblico o privato, sono permessi interventi di **Re** rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi si attuano con il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli immobili, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Possono essere effettuate variazioni della SUL e frazionamenti delle unità, con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento delle parti interne degli ambienti, anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e della forma delle strutture verticali.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- ricettiva;
- commerciale;
- artigianale (per attività non moleste e di servizio);
- uffici;

In questa zona non è ammesso aumento di volumetria.

### **ART. 30 – ZONE RU RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Comprendenti le zone del territorio ove è consentita la ristrutturazione urbanistica e sono caratterizzate dalla presenza di edifici che hanno perso la loro funzione originaria (produttiva, agricola) e non più compatibili con gli indirizzi del Piano.

Oltre agli interventi di **Mo** e **Ms** sono consentiti anche interventi edilizi **Rrs**, **Re**, **Dr**, e interventi di trasformazione urbanistica come **Ru** e **Nu**.

Gli interventi di **Ru** e **Nu** sono sottoposti a PUOC con valenza di programma integrato di iniziativa pubblica o privata.

Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso. La sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie.

Nei confronti dei programmi integrati sono applicabili le disposizioni relative ai comparti edificatori di cui all'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la disciplina prevista agli articoli 22 e 23 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 35.

Le zone RU si suddividono in:

**RU<sub>1</sub>** posta in zona ex I1 industriale (già stralciata dal PRG 1982) in località Montilapi l'edificazione dovrà essere normata secondo i seguenti parametri da rispettare in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo:

H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
lotto minimo	definito in sede di PUOC
volumetria residenziale	= max 30% della volumetria esistente
indice permeabilità	= 0.60
verde attrezzato e parcheggi	= 10% dell'area del comparto

Realizzazione della strada di piano per il collegamento alla viabilità provinciale come indicata nell'elaborato di piano.

Non è ammesso aumento di volumetria.

**RU<sub>2</sub>** posta in zona ex E1 agricola di PRG in località Gallese Scalo l'edificazione dovrà essere normata secondo i seguenti parametri da rispettare in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo:

H max	= 10,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
lotto minimo	definito in sede di PUOC
volumetria residenziale	= max 30% della volumetria esistente
indice permeabilità	= 0.80
verde attrezzato	= 77% dell'area del comparto

Realizzazione del verde pubblico o privato di uso pubblico come indicato nell'elaborato di piano.

Non è ammesso aumento di volumetria.

## **ART. 31 – ZONE D ATTIVITA' PRODUTTIVE**

### **1 - Definizione e Generalità.**

Tali zone sono destinate ad impianti artigianali ed industriali, servizi terziari ed assimilati.

Le zone sono suddivise in:

sottozona D<sub>1</sub> (artigianale esistente - ex AR<sub>2</sub>);  
sottozona D<sub>2</sub> (industriale esistente e di completamento - ex I1)  
sottozona D<sub>3</sub> (zona P.I.P- ex I2)  
sottozona D<sub>4</sub> (artigianale di nuovo impianto)  
sottozona D<sub>5</sub> (industriale di nuovo impianto)  
sottozona D<sub>6</sub> (area centrale SNAM, centrali idroelettriche)

Trattasi di zone che sono in parte già state delimitate nel PRG e per le quali si è ritenuto opportuno rivedere le norme ivi definite per consentire l'adeguamento al nuovo strumento urbanistico, o zone che sono di nuova previsione.

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

- impianti e laboratori artigianali;
- impianti industriali;
- depositi e magazzini;
- impianti di trasformazione dei prodotti agricoli;

- sale di esposizione;
- attività commerciali per il massimo del 30% della SUL esistente o di nuova edificazione fatte salve le attività esistenti e nel rispetto della norma regionale sul commercio;
- uffici;
- attrezzature a servizio della viabilità (distributori di carburanti, auto-officine, stazioni di servizio ecc.);
- abitazioni destinate alla residenza del custode nella misura di una per ogni unità produttiva, le dimensioni massime sono indicate nelle singole sottozone;
- attività ricettive.

Le aree comprese in queste zone sono edificabili nei seguenti modi:

- con permesso di costruire singolo
  - per le zone e sottozone già comprese nel precedente PRG e per cui tale eventualità era prevista;
  - per le zone già edificate per almeno il 12,5 % della superficie coperta del lotto, inteso come delimitazione fondiaria al momento dell'approvazione del Piano;
  - per le zone e sottozone dotate di strumento attuativo a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria o che il comune ne abbia prevista la realizzazione o che i privati si impegnino a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del permesso di costruire;
- con la redazione di un di un PUOC (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Insediamenti Produttivi ecc.) esteso all'intero comprensorio indicato nelle planimetrie di piano restando comunque impregiudicata la facoltà del comune di definire sub-comprensori la cui estensione minima sarà di 10.000 mq ad esclusione dell'ultimo sub-comprensorio a completamento. In quest'ultimo caso (suddivisione in sub-comprensori) si dovrà comunque assicurare un razionale sviluppo degli insediamenti ed una equa ripartizione degli oneri e dei vantaggi tra i diversi proprietari interessati.

Per le aree già edificate al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico generale, al fine di consentirne il recupero, il Consiglio Comunale può approvare, dopo l'individuazione di zone di recupero, piani attuativi di recupero che prevedano un diverso peso delle destinazioni ammesse nelle sottozone. Tali piani attuativi possono prevedere una premialità per un ulteriore 15% di destinazione commerciale rispetto a quanto previsto nel presente articolo.

Resta comunque inteso che in tutte le zone e sottozone, è consentita la deroga agli indici e parametri in appresso riportati, finalizzata al solo scopo di eventuali adeguamenti tecnologici che dovessero essere necessari per modifica alle normative.

## **2- Norme di tutela della risorsa idrica in zone produttive**

Nella progettazione degli interventi di **Nc** e di quelli di **Dr**, **Re** e **Ru** è fatto obbligo rimettere lo studio relativo al risparmio e al riutilizzo delle risorse idriche.

Nelle nuove urbanizzazioni è obbligatorio:

- realizzare una doppia rete di approvvigionamento idrico al fine di ridurre i consumi di acque di ottima qualità per uso non potabile;

- l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico (impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato, cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari);
- la creazione di serbatoi muniti di dispositivo di troppo pieno a svuotamento lento, con la funzione di normalizzare le acque di deflusso provenienti dalle superfici impermeabilizzate e di acquisire riserva idrica estiva;
- la ricerca di risorsa idrica alternativa per uso irriguo come la realizzazione di bacini di accumulo di acque meteoriche;
- il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

Le acque di lavaggio e di prima pioggia dei piazzali e aree esterne industriali dove avvengono lavorazioni, lavaggi di materiali o semilavorati, di attrezzature o automezzi o vi siano depositi di materiali, materie prime, prodotti, ecc. devono essere convogliate e opportunamente trattate, prima dello scarico nel corpo ricettore, con sistemi di depurazione chimici, fisici, biologici o combinati, a seconda della tipologia delle sostanze presenti.

Le lavorazioni o il deposito di materiali o semilavorati, di attrezzature o automezzi o depositi di materiali, materie prime, prodotti, ecc. devono avvenire in piazzali impermeabili e dotati di sistemi di raccolta delle acque.

Le lavorazioni o depositi di materiali inerti o di materiali già presenti in condizioni naturali quali ad esempio: vetro non contaminato, minerali e materiali da cava, terre, argille, ghiaie, sabbie, limi, materiali da costruzione, mattonelle, ceramiche, manufatti di cemento, calce e gesso, legname di vario genere, possono essere stoccati su aree non impermeabilizzate e sono esclusi dall'obbligo di trattare i reflui.

Gli apporti meteorici successivi alle portate di prima pioggia potranno essere scaricati direttamente nel corpo idrico ricettore.

### **3- Norme di sistemazione del verde in zone produttive**

I progetti dei nuovi insediamenti produttivi soggetti a strumento urbanistico attuativo dovranno prevedere ove possibile una cortina di alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, ai lati delle strade e sui bordi dell'insediamento confinanti con altre destinazioni di zona (agricole, residenziali, di servizio, ecc.) ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo e di un contributo alla riduzione dell'impatto acustico e atmosferico, fermo restando che la definizione delle tipologie di intervento espressamente finalizzate alla riduzione del rumore deve discendere dalle risultanze di uno studio previsionale di impatto acustico.

La realizzazione di fasce arboreo-arbustive assume carattere di priorità e rientra fra le opere di urbanizzazione preliminari all'edificazione, ed e' richiesta anche in caso di intervento diretto di nuova edificazione fra le opere da realizzare prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici.

### **Sottozona D<sub>1</sub> ( artigianale esistente - ex AR<sub>2</sub> di PRG);**

Tali zone sono destinate all'impianto di attività artigianali. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Impianti e laboratori artigianali con meno di 15 unità lavorative e che sviluppino lavorazioni non nocive e non rumorose;
- Officine meccaniche;
- Depositi e magazzini;
- Impianti di trasformazione dei prodotti agricoli;
- Sale di esposizione e negozi;
- Uffici;
- Attrezzature a servizio delle viabilità (distributori di carburante, auto officine, stazioni di servizio ecc. );
- Attività ricettive;
- Abitazioni limitatamente ad una abitazione di mq. 120, per ciascuna unità produttiva

Le aree comprese in tali zone sono edificabili mediante permessi singoli.

*Densità territoriale massima 2 mc./mq.;*

*Lotto minimo mq. 2.000;*

*Rapporto di copertura: 0.40;*

*Altezza massima:ml. 8, calcolata sotto la trave di copertura;*

*Distacchi dai confini del lotto e dalle strade interne ml 5.00 con il minimo assoluto di m.10.00 dalle strade Provinciali;*

Ciascun edificio ed impianto dovrà destinare a parcheggio superfici adeguate, secondo la normativa nazionale e regionale vigente in materia o se più restrittiva quanto previsto nell'art.6 delle presenti norme.

### **Sottozona D<sub>2</sub> (industriale esistente e di completamento - ex I<sub>1</sub> di PRG)**

Tali zone sono destinate all'insediamento di impianti industriali, di uffici ed attività commerciali.

Eventuali abitazioni sono ammesse esclusivamente per i soli addetti alla custodia di mq. 80, per ciascuna unità produttiva.

In tale zona è obbligatorio redigere un PUOC (piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata) nei casi in cui la Sc degli impianti produttivi esistenti, sia inferiore o uguale al 12,5% della superficie fondiaria della zona al momento di approvazione del Piano.

*Rapporto di copertura: 0,60*

*Altezza max: 10,00 ml calcolata sotto la trave di copertura*

*Distacchi dai confini e dalla viabilità interna 6,00 ml con il minimo assoluto di ml 10,00 dalla strada provinciale.*

Ciascun edificio ed impianto dovrà destinare a parcheggio superfici adeguate, secondo la normativa nazionale e regionale vigente in materia o se più restrittiva quanto previsto nell'art.6 delle presenti norme.

### **Sottozona D<sub>3</sub> ( zona P.I.P- ex I<sub>2</sub> di PRG)**

In questa area ormai satura, realizzata attraverso un P.I.P, si confermano le prescrizioni in esso contenuto e si potranno attuare interventi di **Mo, Ms, Re, Dr** ed **Am** per un massimo del 10% della superficie esistente e con deroga dalla distanza dai confini fino ad un minimo di ml 5,00.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso in attività commerciali, secondo i rapporti indicati nel punto 1 del presente articolo, con l'obbligo di destinare a

parcheggio superfici adeguate, secondo la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

#### **Sottozona D<sub>4</sub> (artigianale nuovo impianto)**

Tali zone, di nuovo impianto, sono destinate alla realizzazione di attività artigianali. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Impianti e laboratori artigianali con meno di 15 unità lavorative e che sviluppino lavorazioni non nocive e non rumorose;
- Officine meccaniche;
- Depositi e magazzini;
- Impianti di trasformazione dei prodotti agricoli;
- Sale di esposizione
- negozi per il massimo del 30% della SUL esistente o di nuova edificazione fatte salve le attività esistenti e nel rispetto della norma regionale sul commercio;
- Uffici;
- Attrezzature a servizio delle viabilità (distributori di carburante, auto officine, stazioni di servizio ecc. );
- Attività ricettive;
- Abitazioni limitatamente ad una abitazione di mq. 120, per ciascuna unità produttiva

In tali aree l'edificazione è subordinata alla approvazione di un PUOC che comprenda l'intera area del comprensorio.

Tale strumento deve rispettare i seguenti indici e parametri

*Rapporto di copertura* 0,50

*Altezza max* 7,50 ml calcolata sotto la trave di copertura

*Sono consentite deroghe all'altezza massima per eventuali silos, ciminiere, strutture per il sollevamento ecc.*

*Distacchi dai confini e dalla viabilità interna 5,00 ml con un minimo assoluto di 10,00 ml dalla strada provinciale e di 30 ml dalla ferrovia.*

*La dotazione di spazi per servizi è stabilita nel 10% della superficie territoriale minimo salvo maggiore estensione che fosse stabilita dalla normativa vigente al momento di adozione dello strumento urbanistico attuativo.*

Nelle zone già edificate per aumento il 12.5% della Sc del lotto, inteso come delimitazione fondiaria al momento dell'approvazione del PUCG, non è obbligatorio il piano attuativo fatta salva la dotazione e cessione degli standard.

#### **Sottozona D<sub>5</sub>- (industriale nuovo impianto)**

Comprende aree di nuovo impianto. Per esse l'edificazione è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che comprende l'intera area del comprensorio.

Tale strumento deve rispettare i seguenti indici e parametri

- *Rapporto di copertura* 0,60

- *Altezza max* 10,00

- *Sono consentite deroghe all'altezza massima per eventuali silos, ciminiere, strutture per il sollevamento ecc.*

- *Distacchi dai confini e dalla viabilità interna 6,00 ml con un minimo assoluto di 10,00 ml dalla strada provinciale e di 30 ml dalla ferrovia.*

- *La dotazione di spazi per servizi è stabilita nel 10% della superficie territoriale salvo maggiore estensione che fosse stabilita dalla normativa vigente al momento di adozione dello strumento urbanistico attuativo.*

### **Sottozona D<sub>6</sub>- (aree centrale SNAM D<sub>6.1</sub> e centrali idroelettriche D<sub>6.2</sub>)**

Comprende aree su cui insiste la stazione di pompaggio del gas metano e le centrali idroelettriche. In esse sono consentite le installazioni proprie per il funzionamento tecnologico.

Nella zona **D<sub>6.1</sub>** sono consentite inoltre le edificazioni delle strutture pertinenziali all'impianto con i seguenti limiti e parametri:

- *Rapporto di copertura 0,60*
- *altezza max 7,50 ml escluso impianti tecnologici*
- *distanza dai confini dell'area 10 ml*
- *distanza fra fabbricati 5,00 ml.*

### **ART. 32 – ZONE E AGRICOLE**

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle seguenti attività:

- attività agricole tradizionali quali la coltivazione del fondo, la zootecnia, l'orticoltura e la silvi-coltura, nonché le ulteriori attività connesse con l'attività agricola nel rispetto della vigente normativa di settore;
- attività integrate e complementari all'attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola:
  - ✓ ricettività e turismo rurale;
  - ✓ trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole;
  - ✓ ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole;
  - ✓ attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico-riabilitative;
  - ✓ accoglienza ed assistenza degli animali.

Tali attività devono essere effettuate nel rispetto dell'art.32.7 delle presenti Norme

Per lo svolgimento delle attività sopra elencate è consentita la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali: approvvigionamento idrico, allaccio delle utenze, smaltimento dei reflui, viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali realizzati con materiali compatibili con l'ambiente, applicando le tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli interventi di natura edilizia necessari allo svolgimento delle attività sopra elencate non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68.

Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re**, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici esistenti in zona agricola ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle SUL fino al quindici per cento.

Per gli edifici esistenti in zona agricola sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Fatto salvo quanto previsto per gli edifici esistenti e per gli annessi agricoli di cui al punto 32.2 gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente:

- ✓ agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c.;
- ✓ ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli artt. 1 e 2 della L. 26.10.57 n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e s.m.i.
- ✓ agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'art. 1 del D.Lgs 29.03.2004 n.99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, co 2, lettere d), f), g), l), e), della L. 07.03.2003 n. 38) e s.m.i.

e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

- a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;
- b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore.

### **32.1 Disciplina per le abitazioni rurali**

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dalle norme di zona del presente piano, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie per ciascun lotto minimo come indicato negli artt.32.8, 32.9, 32.10 delle presenti norme. I parametri non possono essere in nessun caso derogati.

Le abitazioni rurali possono essere edificate esclusivamente in seguito all'approvazione di un PUA di cui al paragrafo 32.7 delle presenti norme.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima come indicato nelle norme specifiche di zona. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti anche non contigui, purché ricadenti all'interno del territorio del Comune di Gallese.

In zona agricola gli interventi **Re**, **Dr**, **Am**, **Nc** dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- a) i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- b) dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, tufo a faccia vista);
- c) la parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo;

E' ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 40% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate. E' consentita la deroga a tale limitazione di superficie per casi di comprovate esigenze dell'azienda agricola come piazzali di carico/scarico ecc
- i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia o pavimentazioni erbose carrabili, con l'esclusione di coperture asfaltate;
- è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;



- le recinzioni in muratura dovranno essere in tufo o rivestite con lo stesso materiale.

Il lotto minimo, comunque non inferiore a 30.000 mq, per cui è possibile richiedere il permesso di costruire è derogabile previa approvazione, da parte del Comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale presentato ai sensi del successivo punto 32.6.

### **32.2 Disciplina degli annessi agricoli**

Gli annessi agricoli possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

In caso di comprovate esigenze produttive l'indice di edificazione per gli annessi agricoli può essere elevato a 0,008 mq per mq, in questo caso si rende necessaria l'approvazione di un PUA, come descritto al punto 32.7, da parte della struttura comunale competente.

Rientrano negli annessi agricoli le strutture necessarie alla conduzione del fondo:

- i depositi di attrezzi;
- le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole;
- i depositi e magazzini di prodotti agricoli;
- le stalle e i ricoveri di animali;
- i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli;
- i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti;
- le cantine interrato;
- i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili;
- i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola;
- le strutture necessarie per ospitare le attività integrate e complementari all'attività agricola

Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a m.10.

I limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del Comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti gli interventi di nuova edificazione sono realizzati detraendo dal dimensionamento derivante dall'applicazione dell'indice le superfici degli edifici esistenti. Nei lotti che hanno già espresso la propria potenzialità edificatoria non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

### **32.3 Funzioni e attività compatibili nelle zone omogenee E**

Nelle zone omogenee E sono compatibili con la destinazione agricola, ove connesse, le seguenti funzioni e attività:

- a) agriturismo e turismo rurale;
- b) trasformazione e vendita diretta dei prodotti tipici;
- c) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici;
- d) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico-riabilitative.

Le funzioni e le attività compatibili con la destinazione agricola, necessarie per sviluppare una nuova ruralità multifunzionale, possono essere svolte da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli, in ogni caso le funzioni e le attività devono essere svolte in regime di connessione con l'attività agricola. Al

regime di connessione si provvede mediante la presentazione di un *Piano di Utilizzazione Aziendale per le attività integrate e complementari* ai sensi del paragrafo 32.7 delle presenti norme

### **32.4 Tutela dei manufatti e delle architetture tipiche del paesaggio rurale**

Rientrano nelle tipologie di architettura rurale gli insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, presenti sul territorio comunale, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza significativa, nell'ambito dell'articolazione e della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio, della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, dell'evoluzione del paesaggio. In particolare, rientrano nelle predette tipologie gli elementi tipici degli insediamenti rurali: gli spazi e le costruzioni adibiti alla residenza ed alle attività agricole, nonché le testimonianze materiali che concorrono alla definizione di unità storico antropologiche riconoscibili, con particolare riferimento al legame tra insediamento e spazio produttivo e, in tale ambito, tra immobili e terreni agrari; le recinzioni degli spazi destinati alla residenza ed al lavoro, le pavimentazioni degli spazi aperti residenziali o produttivi, la viabilità rurale storica, i sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, i ricoveri temporanei anche in strutture vegetali o in grotta, gli elementi e i segni della religiosità locale. Sono altresì elementi tipici del paesaggio rurale le recinzioni realizzate con blocchi di tufo a secco, le tagliate viarie (vie cave), le siepi, i filari di alberi lungo la viabilità storica e consolidata, gli alberi d'alto fusto isolati e gli olivi.

Per l'espianto degli olivi devono essere acquisite preventivamente le necessarie autorizzazioni e nulla osta, tali espianti dovranno essere effettuati con tecniche idonee a fine di riutilizzare e reimpiantare gli esemplari in aree idonee. Nel caso il reimpianto non sia possibile dovrà essere debitamente giustificato nella domanda di autorizzazione.

Sono sottoposti a tutela tutti gli edifici individuati nella tav.3 del Piano oltre che i manufatti antecedenti il 1930 che mostrino le caratteristiche di tipicità dell'architettura e del paesaggio rurale di Gallese. Come indicazione operativa tutti gli edifici rappresentati nelle tavole catastali di impianto, nel momento che sono oggetto di progettazione, sono sottoposti a preventiva verifica relativa alle caratteristiche di tipicità.

Su gli edifici e i manufatti rientranti nella norma presente sono ammessi interventi di categoria **Mo, Ms, Rrs, Re**.

### **32.5 Norme antinquinamento idrico in area agricola**

Per le case sparse e gli edifici isolati di consistenza inferiore a 50 abitanti equivalenti da cui si originano acque reflue domestiche, localizzati al di fuori degli agglomerati urbani, ai sensi dell'articolo 22, comma 1, delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionale, se non allacciabili a reti fognarie, il trattamento dei reflui deve essere effettuato attraverso evapotraspirazione fitoassistita o recapitare sul suolo o negli strati superficiali del suolo attraverso sistemi biologici tipo vasca Imhoff con successiva subirrigazione.

In casi eccezionali, laddove non è possibile la realizzazione dei suddetti impianti, la depurazione potrà essere effettuata con altre tipologie impiantistiche che sulla base delle migliori tecnologie disponibili assicurino performance della qualità degli scarichi in accordo ai limiti della normativa vigente. Il Comune in sede di approvazione dell'impianto valuterà la sussistenza delle suddette condizioni

Le vasche settiche a tenuta dovranno essere eliminate e sostituite con sistemi depurativi conformi alle disposizioni sopra indicate.

### **32.6 Disciplina delle serre**

Ai fini delle presenti Norme è considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante. Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri. Le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati.

Le serre si distinguono in:

- a) serre per colture a ciclo stagionale o mobili
- b) serre fisse

#### *Serre per colture a ciclo stagionale o mobili*

Le serre mobili sono costituite da coperture destinate a proteggere, durante una parte limitata dell'anno, colture sensibili alle condizioni climatiche o per anticipare la produzione.

La realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico, è subordinata a comunicazione al Sindaco, corredata dalla seguente documentazione:

- a) certificato catastale;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2.000;
- d) planimetria indicante la dimensione delle opere in progetto su scala 1:200;
- e) la cartografia ubicativa;
- f) particolari costruttivi su scala 1:50;
- g) piano di produttività agricolo.

#### *Serre fisse*

Le serre di tipo prefabbricato o costruite in opera si intendono fisse quando risultano stabilmente infisse nel suolo.

Le serre fisse devono avere le seguenti caratteristiche:

- la superficie coperta non deve superare il settanta per cento dell'area disponibile, ove questa sia inferiore a 30.000 mq; non deve superare il 50% dell'area disponibile per le superfici eccedenti i 30.000 mq;
  - l'altezza misurata al colmo delle coperture non deve superare i m. 7,50;
  - le distanze minime non possono essere inferiori a:
    - 1) m. 5 dai fabbricati adibiti a civile abitazione;
    - 2) m. 3 dai confini di proprietà;
    - 3) quelle previste dal vigente codice della strada.
- Non è prevista alcuna distanza minima fra le serre e gli annessi agricoli;
- l'altezza delle pareti verticali deve essere contenuta in m 5 misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
  - nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;

- è ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20 per cento della superficie delle serre e l'altezza massima misurata alla linea di colmo sia contenuta in metri 7,50;

La realizzazione delle serre fisse è subordinata a rilascio di Permesso di Costruire la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) certificato catastale;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2.000;
- d) planimetria indicante la dimensione delle opere in progetto su scala 1:200;
- e) la cartografia ubicativa;
- f) particolari costruttivi su scala 1:50;
- g) piano di produttività agricolo.

### **32.7 Piano di Utilizzazione Aziendale**

#### Piano di Utilizzazione Aziendale

I coltivatori diretti, così come definiti dagli artt 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 e successive modifiche e gli imprenditori agricoli professionali, singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 possono presentare al Comune un Piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

Il PUA è richiesto per:

- ✓ la demolizione e la ricostruzione anche con sagoma diversa e la delocalizzazione all'interno della stessa azienda agricola degli edifici esistenti legittimi con l'obbligo di non superare le SUL e di non modificare le destinazioni d'uso esistenti;
- ✓ la deroga all'altezza degli annessi agricoli di cui al punto 32.2 esclusivamente per comprovate esigenze tecniche;
- ✓ la deroga alle dimensioni del lotto minimo per gli annessi agricoli di cui al punto 32.2 e comunque nel rispetto dell'unità minima aziendale;
- ✓ la deroga agli indici per gli annessi agricoli di nuova edificazione di cui al punto 32.2 e comunque nel rispetto delle dimensioni del lotto minimo, esclusivamente per valide e motivate esigenze di sviluppo delle attività agricole;
- ✓ la realizzazione delle strutture a scopo abitativo.

Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, ovvero da un agrotecnico o un agrotecnico laureato, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali. Ulteriori elaborati tecnico-progettuali sono sottoscritti da tecnici professionisti debitamente abilitati nei limiti delle rispettive competenze professionali.

Il PUA contiene:

- a) la descrizione dello stato attuale dell'azienda agricola nelle sue componenti produttive, edilizie e infrastrutturali;
- b) la descrizione degli eventuali interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole con particolare riferimento alle linee di sviluppo dell'azienda;
- c) la descrizione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma di sviluppo aziendale;

d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi e di quelli infrastrutturali previsti nonché di quelli finalizzati alla tutela e alla valorizzazione ambientale.

Il PUA è sottoposto al preventivo parere di una commissione, denominata "Commissione agraria", nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari, ovvero agrotecnici o agrotecnici laureati indicati dalle organizzazioni professionali del settore agricolo, dagli ordini e dai collegi professionali del settore agricolo. La Commissione agraria dura in carica cinque anni e i suoi membri possono essere confermati una sola volta.

La Commissione agraria si esprime in merito:

- a) alla verifica dei presupposti agronomici e/o forestali ed economico-produttivi;
- b) alla verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) alla verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore;
- d) alla verifica dei requisiti soggettivi del proponente;
- e) alla verifica delle caratteristiche dell'azienda agricola;
- f) in relazione agli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse, alla verifica della rispondenza degli stessi alle reali esigenze dell'azienda agricola e della proporzionalità rispetto alla tipologia ed alle dimensioni dell'azienda stessa;
- g) alla verifica della effettiva necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali proposte nonché la possibilità di soluzioni alternative di minor impatto e della mitigazione degli effetti.

Il PUA è approvato dalla struttura tecnica comunale competente.

Per quanto riguarda gli interventi in deroga agli indici per gli annessi agricoli di nuova edificazione il PUA è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il PUA è rilasciato dalla struttura tecnica comunale competente e si realizza tramite atto d'obbligo o convenzione che stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso rurale delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività;
- c) non modificare la destinazione d'uso rurale delle nuove costruzioni;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo.

Il vincolo di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere b) e c), è trascritto a cura e a carico del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

La presentazione e l'approvazione di un PUA può modificare ed eventualmente assorbire e contenere tutte le condizioni e le caratteristiche dei PUA precedentemente presentati e approvati e superare i vincoli assunti.

In ogni caso la perdita delle qualifiche previste di CD e IAP, all'atto del fine lavori e alla conclusione del procedimento di presentazione della SCIA amministrativa per l'inizio attività, salvo il verificarsi di una delle cause di forza maggiore previste dall'art.57 della LR 38/99 e smi, comporta che le opere realizzate a seguito del PUA sono da considerarsi difformi rispetto al titolo abilitativo edilizio ai sensi della LR 11.08.2008 n.15

Piano di Utilizzazione Aziendale per le attività integrate e complementari

Le attività integrate e complementari, possono essere introdotte e svolte all'interno dell'azienda agricola in regime di connessione con le attività agricole aziendali previa approvazione di un PUA, con le seguenti prescrizioni e integrazioni:

- ✓ il PUA è integrato con il programma di connessione e con la documentazione di cui al regolamento regionale;
- ✓ la Commissione agraria, verificato il prioritario recupero delle strutture esistenti, si esprime altresì in merito alla compatibilità con la destinazione agricola della zona degli interventi proposti, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e architettoniche nonché delle infrastrutture correlate;
- ✓ il PUA per lo svolgimento delle attività integrate e complementari è approvato dalla struttura tecnica comunale competente.

Le attività integrate e complementari, possono essere svolte anche da soggetti diversi dal CD e dall'IAP; in tal caso devono essere svolte in regime di connessione con l'attività agricola. Nell'ambito del regime di connessione gli imprenditori agricoli sono denominati "soggetti agricoli" e gli imprenditori non agricoli che esercitano le attività integrate e complementari sono denominati "soggetti connessi". Il regime di connessione è disciplinato dal regolamento regionale e deve avere una durata non inferiore ai dodici anni.

La superficie di terreno destinata alle attività agricole non può essere in nessun caso inferiore al 90 per cento dell'intera superficie aziendale; la superficie di terreno destinata alle attività integrate e complementari, non può comunque essere maggiore di 30 ettari.

L'introduzione e lo svolgimento delle attività integrate e complementari, è consentita esclusivamente:

- a) nei manufatti esistenti, che possono essere a tal fine rifunzionalizzati, anche mediante la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, nonché la delocalizzazione all'interno dell'azienda agricola;
- b) negli annessi agricoli di nuova edificazione nella misura massima del 50 per cento delle volumetrie assentite.

Gli annessi agricoli realizzati in deroga con PUA, successivamente all'entrata in vigore del regolamento regionale, non possono essere in nessun caso destinati all'introduzione e allo svolgimento delle attività integrate e complementari.

Gli edifici destinati alle attività integrate e complementari mantengono la destinazione d'uso rurale anche successivamente alla fine del regime di connessione.

La realizzazione di manufatti funzionali alle attività terapeutico- riabilitative è in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

### **32.8 Sottozona E1 – Agricola Tipica**

Sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica ad elevato reddito, principalmente nocioleti ed oliveti. Sono posti nella parte ovest del territorio comunale.

*L'Unità Ottimale Aziendale 6,5 Ha.*

*Lotto minimo (unità aziendale minima) 32.500 mq*

*SUL 300 mq*

*Hmax 7,50 ml*

*Distanza dai confini 5,00 ml*

*Distanza dalle strade comunali 10,00 ml*

L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita anche da lotti non contigui purché ricadenti all'interno del territorio del Comune di Gallese.

### **32.9 Sottozona E2 – Agricola Specializzata**

Sono aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata. Si collocano nella parte centro meridionale del territorio comunale.

*L'Unità Ottimale Aziendale 13,5 Ha.*

*Lotto minimo (unità aziendale minima) 67.500 mq*

*SUL 300 mq*

*Hmax 7,50 ml*

*Distanza dai confini 5,00 ml*

*Distanza dalle strade comunali 10,00 ml*

L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita anche da lotti non contigui purché ricadenti all'interno del territorio del Comune di Gallese.

### **32.10 Sottozona E3 – Agricola Normale**

Sono aree caratterizzate da un non elevato frazionamento con la presenza di aziende di notevole estensione. Si collocano nella parte nord orientale del territorio comunale.

*L'Unità Ottimale Aziendale 21 Ha.*

*Lotto minimo (unità aziendale minima) 105.000 mq*

*SUL 300 mq*

*Hmax 7,50 ml*

*Distanza dai confini 5,00 ml*

*Distanza dalle strade comunali 10,00 ml*

L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita anche da lotti non contigui purché ricadenti all'interno del territorio del Comune di Gallese.

### **32.11 Vincolo di inedificabilità**

All'atto del rilascio del titolo abilitativo per le costruzioni da realizzare ai sensi del presente articolo viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il titolo.

Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce o elimina il vincolo.

## **ART. 33 – ZONE F - SERVIZI PUBBLICI**

### **Definizione e Generalità**

Le zone F sono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale; le zone riguardano aree già indicate nel Piano anche all'interno delle zone da sottoporre a piani attuativi, per cui attualmente non indicati; pertanto per tale zona, il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto negli strumenti esecutivi

Nell'ambito delle superfici stabilite, in applicazione del D.M. 1444/68 per il Piano in oggetto, l'Amministrazione Comunale definisce le forme di servizi e l'utilizzazione all'interno delle tipologie qui di seguito elencate

In sede di redazione di strumenti attuativi o di progetti unitari, potranno essere introdotte modificazioni alle previsioni, purché compatibili con le destinazioni

d'uso della sottozona; l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici è regolata dalle presenti norme.

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

In generale comunque le utilizzazioni delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei servizi previsti, dovranno comportare la realizzazione, al loro interno, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi.

Su dette aree, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura di un albero ogni 100 mq.

Le aree destinate a Servizi Pubblici possono essere acquisite al Patrimonio Comunale mediante esproprio o mediante Convenzione tra Amministrazione Comunale e privato.

Le zone F sono suddivise in 6 sottozone:

### **Sottozona F<sub>1</sub> Servizi Pubblici per istruzione**

In queste aree è permesso realizzare asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole professionali ed ogni altro istituto per l'istruzione, compresi i servizi annessi.

Nelle aree ricadenti in questa sottozona e ove già esistono edifici scolastici siano essi pubblici o privati, è consentito un incremento volumetrico del 30% del volume attuale. Per le aree libere è consentita una edificazione con indice territoriale non superiore a 2 mc/mq, altezze max 7,50 ml e distanza dai confini 5,00 ml.

Le nuove aree sono previste nei pressi del centro storico, in adiacenza con quelle esistenti, e nella zona consolidata di Via Zaffarame e di espansione della Madonnella.

L'amministrazione comunale valuterà, in armonia con lo sviluppo dell'edificato, in quale delle aree stabilite dovrà essere realizzata una nuova struttura per l'istruzione considerando il soddisfacimento dello standard.

### **Sottozona F<sub>2</sub> attrezzature sociali e culturali di interesse comune**

In queste aree si possono realizzare centri civici e sociali, circoli per il tempo libero, cinema, teatri, biblioteche, musei, chiese, ospedali, farmacie, centri per l'assistenza sociale e la medicina preventiva, pronto soccorso, uffici e sedi di enti pubblici, caserme, case di riposo e residenze protette per anziani ecc., piccoli centri sportivi compresi servizi annessi.

Le aree non occupate direttamente dagli edifici potranno essere utilizzate per verde pubblico e parcheggi.

Le abitazioni sono ammesse solo se strettamente necessarie.

L'amministrazione comunale con successiva delibera potrà definire quali di queste aree saranno realizzate direttamente e quali invece potranno essere di proprietà e di iniziativa privata. La gestione delle singole attività pubbliche potrà essere concessa ai privati o ad enti.

*Indice territoriale non superiore a 2 mc/mq*

*altezze max 7,50 ml*

*distanza dai confini 5,00 ml*

*I<sub>pe</sub> = 0,60*

### **Sottozona F<sub>3</sub> servizi privati**

Comprendono servizi ed attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, associative, culturali, sedi di attività



finanziarie di credito e di assicurazione, sedi di società, alberghi e motels, attività ricettive e turistiche in genere, attrezzature sportive, uffici privati e studi professionali, attrezzature sanitarie private e attività assistenziali, istituti privati; edifici commerciali. I distributori di carburanti dovranno seguire le prescrizioni di cui all'art.42 delle presenti Norme.

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

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

Nei nuovi insediamenti a 100 mq. di superficie di pavimenti di edifici prevista deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici escluse le sedi varie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui l'art. 18 della legge 765/67, da considerare nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.)

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

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

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri ed indici:

$I_f = 1 \text{ mc./mq.};$

$H_{max} = 7,50 \text{ ml.};$

$\text{distacchi dai confini} = D_f = 5,00 \text{ ml}$

$I_{pe} = 0,60$

La realizzazione delle strutture nella zona a servizi privati, dovrà essere effettuata nel rispetto delle vigenti normative ad esse singolarmente riferite, garantendo, in ordine alla soluzione progettuale, adeguato quantitativo di area a verde naturale.

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

Nell'area individuata come **F<sub>3</sub>** in loc.tà Ritalea non è consentito aumento di volumetria in quanto ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ed in diretta connessione visiva con il Centro Storico.

#### **Sottozona F<sub>4</sub> servizi pubblici in aree vincolate**

In queste aree si possono realizzare servizi senza aumento di volumetria. Sugli edifici esistenti sono consentiti **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr** si possono realizzare centri civici e sociali, circoli per il tempo libero, cinema, teatri, biblioteche, musei, centri per l'assistenza sociale, uffici e sedi di enti pubblici.

Le aree non occupate direttamente dagli edifici potranno essere utilizzate per verde pubblico e parcheggio.

#### **Sottozona F<sub>5</sub>- aree per impianti tecnologici**

In queste aree sono previsti gli insediamenti di quegli impianti necessari per i servizi della comunità quali depuratori, cabine di pompaggio sia delle acque usate che di

quelle destinate all'uso umano compresa l'irrigazione, stazioni di trasmissione dati via cavo.

#### **Sottozona F<sub>6</sub>- aree cimiteriali**

Riguarda l'area su cui è ubicato l'attuale cimitero comunale ed il suo possibile futuro ampliamento.

La zona a vincolo cimiteriale comprende le attrezzature cimiteriali e le relative aree di rispetto.

Su tali aree è ammesso l'esercizio delle attività agricole con assoluto divieto di costruzione.

Sono eventualmente consentite piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi a servizio del cimitero.

#### **ART. 34 – ZONE VP - VERDE PRIVATO**

In queste zone sono ricomprese le zone a Verde Privato già individuate dal PRG 1982 ed ulteriori aree sature poste in zone limitrofe alle aree urbanizzate ed edificate in seguito all'applicazione del Pdf e del PRG e che hanno perso la connotazione di zone agricole. In tali aree non è possibile realizzare nuova cubatura residenziale e ricadono, generalmente, in aree vincolate paesaggisticamente.

In queste aree è obbligatoria la tutela e la cura della vegetazione esistente. Nel caso che queste aree non siano più utilizzate a fini agricoli, è obbligatoria la piantumazione con alberature ad alto fusto, arbusti e manti erbosi con essenze tipiche della zona.

Per eventuali edifici esistenti è consentito un ampliamento volumetrico non superiore al 10% del volume attuale, per adeguamento igienico sanitario, nonché la realizzazione di porticati non eccedenti il 30% della superficie coperta del fabbricato con un limite max di 30 mq.

E' consentita, altresì, la realizzazione di pertinenze come definite dalle presenti norme tecniche.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno delle seguenti categorie:

- residenziale;
- ricettiva;
- commerciale (esercizi di vicinato);
- artigianale (per attività non moleste e di servizio);
- uffici;
- agricola

#### **ART. 35 – ZONE V1 – PARCO PUBBLICO**

Le zone a parco pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano, naturale o dotato delle relative attrezzature, percorsi pedonali, panchine, fontane, aree di giochi, attrezzature per il tempo libero in genere, nonché delle necessarie costruzioni per ospitare attività che rivestono i caratteri di pubblica iniziativa e pubblico interesse.

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

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività ricreative ed artistiche all'aperto quali teatro all'aperto, attività musicali, associazionistiche o legate al mondo scolastico e didattico in generale, orti urbani.

In tale zona su aree date dal Comune in concessione temporanea, potranno sorgere eventuali costruzioni rimovibili o semipermanenti prefabbricate, parzialmente o totalmente e con una superficie massima pari a 50 mq. netti.

Tali attrezzature avranno comunque funzioni complementari ed integrative della destinazione della sottozona a tale proposito, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali bagni, punti di ristoro, edicole, bar, sedi di club e associazioni sportive, musei, aree per picnic, attrezzature per il gioco dei bambini e parcheggi, manufatti a servizio delle attività legate agli orti urbani.

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

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri

- *If* 0,20 mc/mq;
- altezza massima m 3,20;

### **ART. 36 – ZONE V2 – VERDE E ATTREZZATURE SPORTIVE**

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività sportive all'aperto quali:

campi di calcio, calcetto, rugby, tennis, bocce, pallavolo, nuoto, pattinaggio, golf, atletica, equitazione ed altre attività sportive che si possono avvantaggiare della presenza di vaste superfici piane di sedime;

Gli impianti sportivi saranno realizzati a cura della Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la stessa.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali spogliatoi, bagni, tribune, palestre, rimessaggi attrezzature, ecc.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri

- *If* 0,20 mc/mq;
- *altezza massima per strutture di servizio* m 3,20;
- *altezza per le strutture sportive secondo le normative CONI*
- *aree di parcheggio mq 10,00 per ogni utilizzatore previsto.*

Per le attività sportive, inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, biglietteria, uffici per la dirigenza, ecc.) non devono coprire un'area maggiore di 1/10 della superficie totale;
- le schermature e l'inserimento nell'ambiente con piantumazioni.

### **ART. 37 – ZONE V3 – VERDE NATURALISTICO SUBURBANO**

L'area a Verde Naturalistico Suburbano rappresenta un corridoio ecologico di collegamento tra il Centro Storico, la forra del Fosso di Aliano e il sistema della Via Amerina.

Coincide con la proposta di Riserva Naturale Fosso di Aliano che ricade nei comuni di Gallese e Vasanello all'interno del *Piano di Salvaguardia delle Forre* (DCP 07/04).

Le misure, le azioni, gli interventi nel Verde Naturalistico Suburbano sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica.

Le aree costituenti il Verde Naturalistico Suburbano sono individuate nell'elaborato 8 rapp. 1:10.000.

Per tali aree si dovrà predisporre un Piano di Sviluppo, anche di iniziativa intercomunale, che metta in rete i beni culturali e ambientali del corridoio ecologico.

Fatti salvi gli interventi consentiti per la zona Agricola e per le aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04 saranno previste azioni prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi. In particolare dovranno essere previste azioni di integrazione con le componenti del sistema insediativo del centro storico e con il sistema della Via Amerina.

In tale area non sono ammesse nuove costruzioni, anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari per la gestione dell'area in seguito alla redazione del Piano di Sviluppo.

Sono fatti salvi gli interventi consentiti per la sottozona agricola e per le aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04.

#### **ART. 38 – ZONE V4 – MONUMENTO NATURALE DI PIAN SANT'ANGELO**

E' rappresentato nella tavola 8 in scala 1:10.000.

Nel territorio comunale ricade parte dell'area del Monumento Naturale di Pian Sant'Angelo istituita con DGR n.971 del 25.02.1982 e DPR n.133 del 22.02.00.

L'area è delimitata dal Fosso della Fontana Lesana e dal Rio della Tenuta e si caratterizza per la simbiosi tra ambiente agrario dei pianori e ambiente naturale delle forre testimoniando così la complessità del paesaggio naturale dell'Agro Falisco.

Nella zona si applicano le norme di cui alla L.R. 06.10.1997 n°29 "Norme in materia di aree naturali protette regionali" e smi e le prescrizioni e indicazioni del "Regolamento del Monumento Naturale di Pian Sant'Angelo" approvato con DCR n.10 del 02.10.2013.

#### **ART. 39 – ZONE V5 – SISTEMA DELL'ANTICA VIA AMERINA**

E' rappresentato nella tavola 8 in scala 1:10.000.

Il sistema dell'Antica Via Amerina comprende ambiti rurali diversi dalle aree naturali protette ma riconducibili ad un sistema unitario di interesse naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico, da tutelare e valorizzare.

Le misure e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) preservazione e rafforzamento delle attività agricole e connesse, anche mediante la commercializzazione locale dei prodotti, e l'indirizzo delle stesse verso coltivazioni con maggiore compatibilità ambientale, l'agricoltura biologica, l'agricoltura bio-dinamica, l'agriturismo;
- b) tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale, paesaggistico;
- c) preservazione, risanamento, rinaturalizzazione del reticolo idrografico;
- d) riqualificazione e riuso dei tessuti e degli edifici esistenti, con riguardo a quelli dismessi;
- e) recupero e valorizzazione dei beni di interesse archeologico e monumentale;
- f) definizione del percorso principale della Via Amerina e di percorsi naturalistici trasversali;
- g) creazione di un sistema di fruizione pubblica, la realizzazione di itinerari naturalistici con percorrenza ciclo-pedonale ed ippica; l'introduzione o il potenziamento di usi ricettivi, ricreativi, sportivi, di servizio.

h) promozione della ristorazione rivolta ai prodotti tipici, delle attività culturali, didattiche, sociali e terapeutiche-riabilitative.

Gli obiettivi possono essere perseguiti anche mediante Programmi unitari d'intervento intercomunale, da attuarsi mediante interventi pubblici e/o privati, che prevedano accordi con i proprietari o conduttori delle aziende agricole, anche riuniti secondo le diverse forme di rappresentanza, convenzioni con Istituti o Enti di ricerca.

Fatti salvi gli interventi consentiti per la sottozona agricola e per le aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04 tutti gli interventi di **Nc**, **Am** e **Dr** o movimenti terra sono assoggettati a parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

#### **ART. 40 – ZONE VN – VERDE NATURALE**

Sono rappresentate nella loro totalità nella tavola 8 in scala 1:10.000.

Sono aree per gran parte boscate e parzialmente già individuate come zona E2 (Agricola Vincolata) nel PRG 1982 ad esse si associano le aree appartenenti alla rete ecologica regionale (REcoRd\_Lazio aggiornamento 2008) che individua le *aree centrali primarie e gli ambiti di connessione*.

Le zone VN costituiscono una fascia naturale a margine delle aree edificate con le caratteristiche di corridoi ecologici che si pongono le finalità di:

- tutela e salvaguardia delle rilevanze esistenti, per quanto riguarda biodiversità e funzionalità ecosistemiche, ancora presenti sul territorio di Gallese;
- valorizzazione e consolidamento del patrimonio ecosistemico esistente come servizio al territorio e la fruibilità da parte delle popolazioni umane senza che sia intaccato il livello della risorsa;
- ricostruzione e incremento attivo del patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente, attraverso nuovi interventi di rinaturazione polivalente in grado di aumentarne le capacità di servizio per uno sviluppo sostenibile.

All'interno della zona VN sono escluse le seguenti attività:

- apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle concesse;
- scavi per prelievo di inerti;
- discariche;
- nuovi depositi di prodotti industriali e materiali, anche se non modificano la morfologia dei luoghi;
- apertura di nuove strade private. Per quanto riguarda la realizzazione di strade di uso pubblico esse dovranno essere realizzate in seguito ad attenta valutazione di impatto sulle componenti ambientali della rete ecologica.

Sono consentiti interventi nelle zone **F<sub>5</sub>** relativi ad impianti di depurazione delle acque. Per tali interventi sono da privilegiare opere di che prevedano il ripristino di fasce tampone di fitodepurazione, impianti da effettuare, per quanto possibile, con specie autoctone scelte tra gli ecotipi locali e secondo la maggiore percentuale di abbattimento del carico dei nutrienti.

Sono consentiti interventi (modificazioni morfologiche, naturalistiche od opere tecniche) che favoriscono la mitigazione dei fattori di degrado, il graduale recupero di condizioni naturali o l'evoluzione progressiva verso tali condizioni.

Sono valide le norme relative alle singole sottozone urbanistiche del Piano con il vincolo di non edificare all'interno di esse. Dove le zone VN coincidono con le aree boscate su di esse vige la normativa vincolistica ai sensi dell'art.21 delle presenti norme.

Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.U.C.G..

Lungo l'asta del Tevere dovrà essere conservata una fascia di naturalità della larghezza di ml. 10 misurati a partire dal ciglio di sponda, al fine di restituire al fiume ed al suo habitat la continuità ecologica. All'interno della fascia di naturalità è vietata qualsiasi trasformazione dello stato dei luoghi, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione della vegetazione esistente, nonché interventi di ripristino ambientale e vegetazionale secondo le pratiche della selvicoltura naturalistica.

Nell'ambito di questo corridoio fluviale, in considerazione della particolare configurazione ambientale, naturalistica e storico-archeologica si dovrà procedere, con successivo piano attuativo, alla costituzione di un sistema integrato dove oltre ad azioni di fruizione venga individuata una zona naturalistica di protezione in cui sono previste azioni che favoriscono la biodiversità mediante la realizzazione di siepi arbustive ed arboree costituite da specie autoctone.

#### **ART. 41 – ZONE TC – TURISTICO COMMERCIALE**

Queste zone sono parzialmente edificate. Vengono destinate alle attività distributive all'ingrosso, quelle al minuto ed i punti di vendita diretta di prodotti artigianali o agricoli. Sono altresì destinate alle attività ricettive e di ristoro quali alberghi, ristoranti, sale convegni, locali per l'intrattenimento, lo svago ed il tempo libero ecc. Tale zona è suddivisa in tre sottozone:

##### **zona TC<sub>1</sub> (con aumento di volume)**

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

*If* = 0,45 mc/mq.;

*H max* = 10,50 ml.;

*distacchi dai confini* = *Df* = 5,00 ml

*Ipe* = 0,60

E' consentito il riordino dei volumi esistenti e delle superfici coperte, nonché la realizzazione di impianti sportivi minimi quali piscine residenziali, campi da tennis, piccoli maneggi, campi da bocce, piste per danza e piccoli chioschi. E' permessa la realizzazione con indice 0,05 mc/mq di strutture di servizio a tali attività.

La dotazione di parcheggi dovrà essere commisurata al tipo di attività da insediare e comunque non minore a quella prevista dalle normative vigenti regionali e nazionali al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

##### **zona TC<sub>2</sub> (senza aumento di volume)**

Sono consentiti esclusivamente interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re**, con il mantenimento della stessa SUL esistente. Non è ammesso aumento di volumetria.

La dotazione di parcheggi dovrà essere commisurata al tipo di attività da insediare e comunque non minore a quella prevista dalle normative vigenti regionali e nazionali al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

Ogni intervento dovrà essere accompagnato da Studio di Inserimento Paesaggistico (SIP)

### **zona TC<sub>3</sub>**

E' consentito il riordino dei volumi esistenti e delle superfici coperte nonché nuove costruzioni con il limite massimo di densità territoriale di 2 mc/mq, altezza massima 7,50 ml, distanza dai confini 5,00 ml.

#### *Criteria per la dotazione di parcheggi in zona commerciale*

Per le medie strutture di vendita come definite dalla L.R. 33/99 e smi,

- la misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;
- le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
- il numero di posti auto sia individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio di sosta di relazione.

Per gli esercizi di vicinato come definiti dalla L.R. 33/99 e smi:

- la misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei.

Il comune, esclusivamente per gli esercizi di vicinato e considerata la situazione insediativa, può ridimensionare la quantità nei seguenti casi:

- 1) ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
- 2) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- 3) interesse pubblico, riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato;

### **ART. 42 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

*Zone e sottozone nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti.*

Non è consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti lungo tutte le vie, strade, piazze delle zone e sottozone appresso elencate:

- Zone A e A1 e fasce di rispetto (territori contermini)
- Zone V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub>, V<sub>4</sub>, V<sub>5</sub> e VN di PUCG e servizi pubblici (F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>4</sub>, F<sub>5</sub>, F<sub>6</sub>);
- Zona ferroviaria;
- Zona a vincolo cimiteriale;
- Zona VP Verde Privato;
- Nei centri abitati:
  - ✓ a) in zone pedonali e/o a traffico limitato in modo permanente;
  - ✓ b) distributori privi di sede propria, per i quali il rifornimento avviene sulla sede stradale, qualora il comune accerti che arrechino intralcio al traffico.
- Fuori dai centri abitati:
  - ✓ a) ricadenti in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
  - ✓ b) ricadenti all'interno di curve con raggio minore o uguale a metri 100;
  - ✓ c) privi di sede propria, per i quali il rifornimento avviene sulla sede stradale;

- ✓ d) ricadenti a distanza non regolamentare da incroci od accessi di rilevante importanza, per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.

*Zone e sottozone nelle quali è consentita la realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti.*

La realizzazione degli impianti di carburanti è consentita lungo le strade, vie e piazze delle zone e sottozone di PUCG non elencate nel precedente comma.

*Distanze minime tra i diversi impianti.*

Per il nuovo impianto, se dotato di benzina e/o gasolio, nonché per l'impianto dotato di solo GPL e/o metano da potenziare con benzina e/o gasolio, si devono rispettare le seguenti distanze minime da altro impianto erogante benzina e/o gasolio:

- nei centri abitati, la distanza minima di 300 metri nel percorso stradale più breve e di 600 metri nella stessa direttrice di marcia;
- fuori dai centri abitati, sulle strade comunali, la distanza minima di un 1,5 km nel percorso stradale più breve;
- fuori dai centri abitati, sulle strade provinciali nella stessa direttrice di marcia, o mano contraria, la distanza minima di 3 km nel percorso stradale più breve;
- fuori dai centri abitati, sulle strade statali e di competenza regionale nella stessa direttrice di marcia, o mano contraria, la distanza minima di 5 km nel percorso stradale più breve;

Per il nuovo impianto, se dotato di GPL, nonché per l'impianto da potenziare con GPL, si devono rispettare le seguenti distanze minime, da qualsiasi altro impianto erogante GPL:

- nei centri abitati, la distanza minima di 3 km nel percorso stradale più breve;
- fuori dai centri abitati, la distanza minima di 8 km, nel percorso stradale più breve;

*Superficie dei nuovi impianti.*

La superficie minima occorrente per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti non deve essere inferiore a 1.000 metri quadrati.

*Indici di edificabilità, altezze e distanze.*

per distributori ubicati su strade comunali e per quelle provinciali ricadenti nei centri abitati:

- indice di fabbricabilità 0,15 mc/mq per una superficie utile fino a 3.000 mq;
- indice di fabbricabilità 0,10 mc/mq per una superficie utile compresa tra 3.001 e 10.000 mq;

per distributori ubicati lungo le strade regionali o provinciali:

- indice di fabbricabilità 0,15 mc/mq per una superficie utile fino a 15.000 mq;

La eventuale maggiore superficie disponibile non assume rilievo al fine della determinazione della cubatura utile totale, che rimane comunque definita nell'ambito degli indici sopra individuati.

Negli impianti aventi superficie inferiore o pari a 10.000 metri quadrati, la superficie di vendita destinata ad attività commerciali e quella destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande non può essere superiore, complessivamente, a 250 metri quadrati.

L'altezza massima dei manufatti è di 4,50 ml.

La distanza dai confini è di 5,00 ml



Eventuali porticati non potranno superare l'indice di copertura massimo del 30% della superficie realizzata. Dal computo della superficie coperta saranno escluse le pensiline e le eventuali attrezzature nonché i volumi tecnici a stretto servizio della manutenzione degli autoveicoli e più precisamente i tunnel di turbo lavaggio e le cisterne per la conservazione degli oli esausti, sistemi di recupero vapori, ecc.

Il volume interrato non potrà superare il volume fuori terra;

Gli spazi liberi dovranno essere adeguatamente sistemati a verde e parcheggio ad uso dell'impianto stesso, andranno piantati alberi e arbusti nelle essenze tipiche della zona.

#### *Attività connesse e compatibili*

- ristorazione
- commercio
- oil-non-oil;
- snack bar;
- gommista, meccanico;
- autolavaggio,

#### *Norme generali*

La possibilità di realizzare impianti è in ogni caso data solo se può essere verificato e garantito il pieno rispetto di tutte le norme di sicurezza igienico-sanitaria, di sicurezza stradale, del vigente codice della strada, di tutela del paesaggio e dell'ambiente, di prevenzione incendi, di piani urbani di traffico, ove esistenti, fermo restando il rispetto della norma e/o prescrizioni fiscali vigenti e di eventuali indicazioni programmatiche della Regione.

E' consentita altresì la realizzazione degli impianti all'interno delle fasce di protezione delle strade graficizzate come zone di rispetto dal PUCG, sempre salvo restando l'osservanza delle norme e prescrizioni di cui sopra.

Nei comprensori e nelle zone per la cui attuazione il PUCG vigente prevede la preventiva approvazione di uno strumento attuativo, la realizzazione di impianti attraverso la singola e diretta autorizzazione comunale è consentita anche in assenza di tale strumento.

Nel caso, invece, in cui il comprensorio o la zona fossero già interessati dal piano particolareggiato approvato e vigente, la realizzazione dell'impianto rimane subordinata alla formale approvazione di apposita variante al piano stesso.

#### **ART. 43 – ZONE FERROVIARIE**

Tale zona comprende sia la sede dei binari che gli impianti di stazione. Per l'utilizzazione di quest'ultimi non vengono imposte particolari limitazioni volumetriche o altri parametri. E' esclusa in modo tassativo la realizzazione di abitazioni. Sono ammessi gli alloggi di servizio compresi nel corpo del fabbricato viaggiatori, o delle abitazioni dei casellanti. Nella zona ferroviaria e nelle aree ad essa confinanti si applicano le disposizioni del DPR 11/07/1980 n.753.

Le strutture esistenti adibite a caselli, attualmente abbandonate, possono essere recuperate a fini turistici ricettivi in seguito ad apposita autorizzazione dell'Ente proprietario.

## **ART. 44 – AREE DI PUBBLICA UTILITA' PER STRADE CARRABILI, PISTE CICLABILI, PER PERCORSI PEDONALI, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI PUBBLICI**

Le aree destinate alla viabilità meccanizzata comprendono le strade ed i nodi stradali, oltre ai marciapiedi laterali.

Nella cartografia allegata, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, dei marciapiedi, delle zone di sosta, dei parcheggi e dei percorsi pedonali presenta carattere di massima e può essere precisata, ferme restando le quantità, in sede di progetto esecutivo. Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto e/o di distacco ad essa relativa senza che ciò configuri variante al presente Piano.

Le aree per percorsi pedonali sono destinate alla realizzazione della viabilità pedonale.

Sui percorsi pedonali è ammesso che possa prevedersi anche il traffico ciclabile.

Nella progettazione di nuove strade carrabili o modifica sostanziale del tracciato esistente si dovrà tenere conto di:

- tutelare la panoramicità delle strade di crinale limitando le eventuali nuove costruzioni che presentano un'altezza superiore al livello stradale;
- conservazione di boschi di margine (con le necessarie precauzioni antincendio), nonché le alberature di decoro e le recinzioni con siepi o muri tipici;
- piantare, ove possibile, siepi e/o alberature a protezione della fauna selvatica e con funzioni di filtro per le polveri e gli inquinanti;
- la viabilità di servizio (strade forestali aziendali) dovrà, di norma, essere realizzata senza pavimentazione bituminosa, attraverso l'uso di materiali e tecniche eco-compatibili, e priva di manufatti in cemento a vista;
- ridurre l'impatto derivante dall'interruzione di vie di transito della fauna selvatica in particolare nelle zone VN del presente piano.

Le zone P sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli. Le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere del tipo: a raso, interrati, multipiano.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa – in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della sul di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione.

Nella progettazione di nuovi parcheggi e nella ristrutturazione totale di quelli esistenti si dovrà tenere conto di:

- la superficie dei parcheggi dovrà in genere essere semipermeabile (a titolo indicativo quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale);
- il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto);
- nei parcheggi a piazza l'alberatura dovrà essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali dovranno distinguersi dagli spazi di sosta.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;

- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudati.

Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie

#### **ART. 45 – AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DEGLI ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI E METANODOTTI**

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

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

dagli acquedotti	10 ml dall'asse
dagli elettrodotti	15 ml dall'asse
dai metanodotti	10 ml dall'asse

Per quanto riguarda le distanze relative agli elettrodotti, sia AT che BT e le cabine di trasformazione vigono le prescrizioni dettate dal DM 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"

Per quanto riguarda le distanze relative ai metanodotti vigono le prescrizioni relative a:

- DM 24.11.1984 " Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8";
- DM 17.04.2008 " Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8";

#### **ART. 46 – AREE VINCOLATE E DI RISPETTO.**

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

- vincoli di rispetto della viabilità principale: comportano vincoli di distacco ai sensi del D.I. n. 1404 del 1/4/68 di cui all'art. 19 della Legge 6/8/67 n. 765, della L.24/7/61 n°729, nonché quelli previsti dal codice della strada D.L 30/4/92 n°285 integrato con D.L. 10/9/34, n° 147 a meno che nelle tavole di **Piano** non siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza.
- vincolo cimiteriale: comporta vincolo di rispetto previsto dalla legge 17/10/1957 n° 938 e dal D.P.R. n° 285/90.
- vincoli archeologici e monumentali: (D.Lgs 42/04 ex L. 1/6/1939 n. 1089).
- vincoli paesaggistici: DGR10591 del 05.12.89 "Valle del Tevere" seguono le specifiche prescrizioni di vincolo;
- vincoli Palazzo Ducale ai sensi della L.1089/39; DMPI 16.12.1955 e DMPI 16.03.1965;
- chiesa di SS Filippo e Giacomo DM 20.07.92;
- zone ai rispetto dai corsi d'acqua disciplinate dall'art.142 lett. c) del D.Lgs 42/04; dei laghi disciplinate dall'art.142 lett. b) del D.Lgs 42/04 e dalle sorgenti; sono quelle indicate negli elaborati di **Piano** e comunque nel caso di acque classificate come pubbliche dovranno essere rispettati i vincoli imposti dalla legislazione vigente.
- zone boscate disciplinate dall'art. 142 lett. g) del D.Lgs 42/04, non è ammessa alcuna edificazione tranne che per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e

- rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati e approvati secondo le leggi vigenti.
- vincolo Monumento Naturale Pian Sant'Angelo, istituito con DGR n.971 del 25.02.1982 e DPR n.133 del 22.02.00 disciplinato dall'art.9 della L.R.24/98;
  - Vincolo Idrogeologico ai sensi del RD 1126/26;
  - Vincolo di rispetto pozzi e sorgenti ai sensi del DLgs 152/06.

Nelle aree vincolate è sempre consentita la utilizzazione agricola fermo restando le aree percorse dal fuoco per cui valgono le prescrizioni di cui all'art. 10 della L. 353 del 21.11.2000

## **TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **ART. 47 – COSTRUZIONI PREESISTENTI**

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del Piano purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura attiva. Sono autorizzati solo i lavori di **Mo** ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme. In caso di richiesta di altri interventi edilizi ai sensi dello stesso articolo, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del Piano

### **ART. 48 – DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO.**

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del Piano sono sostituite da questi ultime all'atto dell'adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa precisione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità dei Permessi di Costruire rilasciati anteriormente, i quali non potranno essere più rinnovati alla scadenza.

### **ART. 49 – MISURE DI SALVAGUARDIA.**

A datare dall'adozione del Piano ed in ogni caso sino a quando il Piano non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della L.1902/1952 e della L. 517/1966 e quindi va adottato il principio della norma più restrittiva agente sullo stesso territorio nel momento di coesistenza tra due strumenti urbanistici. In caso di eventuali difformità tra le presenti norme e il regolamento edilizio vale il principio di validità temporale: ossia è valida la norma più recente.

In ogni caso sono fatti salvi, anche se non specificati i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali. Si intendono modificate, ove in contrasto, le norme che, indicate nel regolamento edilizio approvato risultino modificate, mentre le rimanenti integrano a tutti gli effetti le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Esclusivamente per le aree agricole, alle domande per l'edificazione pervenute al Comune entro il termine di adozione del PUCG, continuano ad applicarsi le disposizioni dello strumento urbanistico vigente a tale data (PRG) come modificate dalle prescrizioni dell'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. 38/99 e smi.

### **ART. 50 – ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.**

Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi, per le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico deve essere assicurata la progettazione degli edifici e degli spazi privi di barriere architettoniche.

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

L'eliminazione delle barriere architettoniche é consentita su tutto il territorio comunale nelle forme previste dalla normativa vigente.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M 13/89, D.M 236/89, della L.104/92 e del D.P.R. 503/96. e ss.mm.ii

## **ART. 51 – INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R. 7/2017**

1. Nel caso di interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare contestualmente, interventi di ampliamento del 20 % della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale per un incremento massimo di 70 mq. di superficie.

2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle “Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.P.R 380/2001 e al D.M. 17/01/2018 (NTC 2018), gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.

3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della L.R. n.12/2004 e ss.mm.ii., anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/68.

4. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:

- in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure compromette l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;
- nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1444/1968;
- nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R 380/2001 e al D.M. 17/01/2018 (NTC/2018).

5. Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla L.R. n. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16/04/2013 n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26/06/2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

6. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla stessa L.R. n.7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.

7. Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al punto 4, lettera b), si applicano le disposizioni del successivo punto 9.

8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR;

9. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del DPR 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dal presente articolo.

Per l'attuazione del presente articolo la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$ .

Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.

Le premialità di cui al presente articolo si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*).

I controlli sulla completezza e la veridicità degli attestati di certificazione energetica devono essere effettuati dall'Agenzia regionale per l'ambiente attraverso il metodo a campione. Il campione su cui effettuare le verifiche è stabilito nella misura minima del 10 per cento degli attestati di certificazione energetica presentati nell'anno solare precedente.