



REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI VITERBO

COMUNE DI FABRICA DI ROMA

P/TEC/6



Oggetto:

MODIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Tav:

B

Descrizione:

N.T.A. / NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala:

/

Data:

05/08/2009

Aggiornamento:

/

Il Progettista:

ING. FRANCO SCIARDIGLIA

Via Civita Castellana 73/A

01030 Corchiano (VT)

Tel/Fax 0761 - 573062

E-mail: f.sciardiglia@virgilio.it

Il Responsabile del Procedimento

Arch. ALBERTO MUTI

Il Sindaco

Geom. GIUSEPPE PALMEGIANI

Il Segretario Comunale

Dott. ANGELA ESPOSITO

**Adottato con Delibera di
Consiglio Comunale**

N°

Del

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE.....	3
Art. 2 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	4
Art. 3 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	4
Art. 4 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	5
Art. 5 – PIANO PARTICOLAREGGIATO	5
Art. 6 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	6
Art. 7 – PIANO DI RECUPERO	7
Art. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	8
Art. 9 – INDICI E PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE.....	8
Art. 10 – ALTEZZE E VOLUMI	9
Art. 11 – LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E DISTACCHI TRA I FABBRICATI	10
Art. 12 – SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA’ COLLETTIVA, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO.....	12
Art. 13 – EDIFICI ESISTENTI	12
Art. 14 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	12
Art. 15 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO	13
Art. 16 – DESTINAZIONE D’USO	14
TITOLO II – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE DI P.R.G.	15
Art. 17 – ZONA “A”: CENTRO STORICO.....	15
Sottozona A1: Centro Storico	17
Sottozona A2: Aree e Complessi di Interesse Storico/Ambientale	18
Sottozona A3: Aree e Complessi di Interesse Archeologico.....	18
Art. 18 – ZONA “B”: COMPLETAMENTO	19
Sottozona B1: Completamento – If = 1,0 mc/mq.....	19
Sottozona B2: Completamento – If = 1,5 mc/mq.....	21
Sottozona B3: Completamento – If = 2,0 mc/mq.....	22
Sottozona B4: Completamento – If = 0,3 mc/mq.....	24
Art. 19 – ZONA “C”: ESPANSIONE.....	25
Sottozona C1: Espansione Edilizia – It = 1,0 mc/mq.....	26
Sottozona C2: Edilizia P.E.E.P. Esistente.....	27
Sottozona C3: Verde Privato – It = 0,2 mc/mq	28
Sottozona C4: Verde Privato Vincolato – It = 0,01 mc/mq	29
Sottozona C5: Verde Privato – It = 0,5 mc/mq	30
Art. 20 – ZONA “D”: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE.....	32

Sottozona D1: Artigianale.....	32
Sottozona D2: Artigianale Satura	33
Sottozona D3: Industriale	34
Sottozona D4: Industriale Satura	35
Sottozona D5: Commerciale – Direzionale.....	35
Sottozona D6: Trasformazione.....	35
Art. 21 – ZONA “E”: ZONA AGRICOLA	36
Sottozona E1: Agricola Normale	36
Sottozona E2: Agricola Turistica.....	40
Sottozona E3: Aree Boscate.....	40
Art. 22 – ZONA “F”: SERVIZI E VERDE.....	43
Sottozona F1: Verde pubblico attrezzato.....	43
Sottozona F2: Attrezzature scolastiche	44
Sottozona F3: Parcheggi pubblici	44
Sottozona F4: Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune	44
Sottozona F5: Servizi ed attrezzature private di interesse comune.....	45
Sottozona F6: Attrezzature ed impianti sportivi	46
Sottozona F7: Impianti di depurazione	46
Art. 23 – AREE VINCOLATE	46
Art. 24 – AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI	52
Art. 25 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	53
Art. 26 – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	53
Art. 27 – ULTERIORI NORME IN MATERIA IGIENICO-SANITARIA	53
Art. 28 – NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI	54
Art. 29 – NORME IN MATERIA ANTISISMICA	54

RIFERIMENTI

- Piano di Fabbricazione vigente del Comune di Fabrica di Roma a firma del Dott. Arch. Maurizio Gasparri adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 25/02/1971 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 2307 del 20/11/1973.
- Relazione Geologica redatta dal Geologo Giorgio Berardi in data Dicembre 2008.
- Studio Agropedologico redatto dall’Agronomo Luciano Schiavoni di Vignanello in data Gennaio 2009.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano all'intero territorio comunale che in relazione alle destinazioni d'uso, ai diversi parametri ed indici di utilizzazione edilizia o gradi di vincolo, viene suddiviso nelle sottoelencate zone omogenee e relative sottozone, per ognuna delle quali si dettano specifiche prescrizioni negli articoli che seguono:

ZONE RESIDENZIALI

Zona A – Centro Storico

Sottozona A1: centro storico

Sottozona A2: aree e complessi di interesse storico/ambientale

Sottozona A3: aree e complessi di interesse archeologico

Zona B – Completamento

Sottozona B1: completamento – If=1,0 mc/mq

Sottozona B2: completamento – If=1,5 mc/mq

Sottozona B3: completamento – If=2,0 mc/mq

Sottozona B4: completamento – If=0,3 mc/mq

Zona C – Espansione

Sottozona C1: espansione edilizia – It=1,0 mc/mq

Sottozona C2: edilizia P.E.E.P. esistente

Sottozona C3: verde privato – It=0,2 mc/mq

Sottozona C4: verde privato vincolato – It=0,01 mc/mq

Sottozona C5: verde privato – It=0,5 mc/mq

ZONE PRODUTTIVE

Zona D – Industriale – Artigianale – Commerciale

Sottozona D1: artigianale

Sottozona D2: artigianale satura

Sottozona D3: industriale

Sottozona D4: industriale satura

Sottozona D5: commerciale – direzionale

Sottozona D6: trasformazione

Zona E – Agricola

Sottozona E1: agricola normale

Sottozona E2: agricola turistica

Sottozona E3: aree boscate

SERVIZI E VERDE

Zona F – Servizi e Verde

Sottozona F1: verde pubblico attrezzato

Sottozona F2: attrezzature scolastiche

Sottozona F3: parcheggi pubblici

Sottozona F4: servizi e attrezzature pubbliche di interesse comune

Sottozona F5: servizi e attrezzature private di interesse comune

Sottozona F6: attrezzature ed impianti sportivi

Sottozona F7: impianti di depurazione

Art. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

1. Intervento edilizio diretto
2. Intervento urbanistico preventivo
3. Piano di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della Legge n. 457/1978

La progettazione e la costruzione di nuovi edifici sia pubblici che privati, nonché gli interventi di adeguamento e miglioramento di edifici esistenti, dovranno rispettare il Decreto del Ministero Infrastrutture del 14/01/2008 “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”.

Art. 3 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previste dalle leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposito permesso di costruire ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e successivo D.Lgs n.301 del 27/12/2002 e relative normative regionali, nel rispetto delle disposizioni generali e di quelle stabilite per ogni singola zona dalle presenti norme, sia che le opere facciano parte di piani

urbanistici preventivi di cui all'articolo seguente, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Art. 4 – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

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

Essi sono, oltre al piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge n. 167 del 18/04/1962 e successive modifiche ed integrazioni, e al piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge n. 865 del 22/12/1971:

- 1) I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica;
- 2) I Piani di Lottizzazione convenzionati privati.

Art. 5 – PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato si adotta nei casi previsti dai successivi articoli delle presenti norme.

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

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

Il Piano Particolareggiato prevede tra l'altro:

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

- d) individuare gli immobili o parte dei medesimi da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento e consolidamento.

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

Art. 6 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge n.765 del 06/08/1967 la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda, tra l'altro, l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

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

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

Il piano di lottizzazione deve contenere:

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

- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici. La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare da un atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio dei permessi di costruire, abitabilità e certificati di agibilità.

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

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) studio preliminare idrologico, geologico e geotecnico dell'area interessata;
- 3) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti distribuzione esistenti;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione. Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:
 - estratto e certificati catastali dei terreni inclusi nel piano;
 - planimetria su base catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previsto dal piano;
 - proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate;
 - cartografia in scala 1:25.000 riportante eventuali vincoli del P.T.P. / P.T.P.R. regionale.

Art. 7 – PIANO DI RECUPERO

Verranno realizzati piani di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della Legge n.457/1978 in cinque aree situate all'interno del centro urbano. La prima comprende tutto il centro storico, la seconda un'area sul lato destro del Torrente Materano subito a valle della sorgente Salvani, la terza e la quarta due aree intorno a Viale Roma, ed infine

la quinta un'area triangolare delimitata dalle Provinciali Vignanellese e Faleriense e dalla ferrovia FF.SS. (vedi tav. n.15 “Modifica al P.R.G. – Zonizzazione Centro Urbano”).

Art. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 847 del 29/09/1964 modificata dall'art. 44 della Legge n. 865 del 22/10/1971 sono **opere di urbanizzazione primaria:**

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

Sono opere di **urbanizzazione secondaria:**

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

Art. 9 – INDICI E PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dei limiti di edificabilità di ciascuna zona omogenea e relativa sottozona sono definiti i seguenti indici e parametri di utilizzazione:

St: superficie territoriale (mq): si intende l'intera superficie della zona omogenea o sottozona comprese le aree destinate alla viabilità, al parcheggio, al verde, ai servizi e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità principale quali strade comunali, provinciali, regionali e statali.

Sf: superficie fondiaria (mq): si intende la parte di area edificatoria risultante dalla superficie territoriale deducendo da questa la nuova viabilità di piano e le superfici

per opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria.

It: indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

If: indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

k: rapporto di copertura (mq/mq)

H_{MAX}: altezza massima

ds: distacco dalle strade

dc: distacco dai confini di lotto

Ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria, il volume degli edifici sarà computato piano per piano all'esterno dei muri perimetrali, compresi gli attici o sottotetti abitabili, ed in caso di terreni in pendio i piani emergenti in tutto o in parte dal terreno a sistemazioni esterne avvenute.

Art. 10 – ALTEZZE E VOLUMI

Le altezze massime raggiungibili nelle varie zone e sottozone sono indicate dai relativi articoli delle presenti norme e regolate dall'art. 8 del D.M. n.1444 del 02/04/1968.

Per altezza massima consentita si intende in tutti i casi quella relativa al punto più alto del fronte più alto del fabbricato.

Le altezze devono sempre essere misurate rispetto alle quote naturali del terreno ovvero del marciapiede stradale (nel caso dei fronti direttamente affaccianti su strade pubbliche) o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato e fino alla linea di copertura. Essa è definita dal piano di calpestio del terrazzo o, nel caso di edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto fino all'aggetto massimo di un metro per inclinazioni inferiori al 35%, da un terzo della verticale compresa tra la linea di gronda e il colmo del tetto per inclinazioni superiori. Per il calcolo delle altezze la linea di gronda va calcolata in corrispondenza del suo aggetto effettivo fino a un aggetto massimo di un metro.

Potranno derogare dall'altezza massima consentita solo quei limitati tratti del fronte dei fabbricati corrispondenti ai volumi tecnici per gli ascensori, le rampe di scale conducenti ai terrazzi ed agli stenditoi (ed in ogni caso l'altezza lorda di tali parti del fabbricato non dovrà superare i 2,50 metri) nonché quelle parti corrispondenti alle eventuali rampe per l'accesso alle autorimesse sotterranee.

Si considerano piani interrati quelli al di sotto della sistemazione esterna. Non possono avere più di un lato aperto per l'accesso e non possono avere una superficie maggiore del 10% della sagoma fuori terra.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante.

I locali interrati, in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

I volumi edificabili devono essere computati a meno di quelli esistenti.

Non si considerano nel computo i volumi oltre la linea di gronda di altezza non superiore a 2,20 m. Le superfici con altezze superiori ai 2,20 m rientreranno nel computo del volume.

Le tettoie, i portici e i capannoni aperti, la cui superficie delle pareti laterali sia aperta per almeno un 50% della somma delle superfici laterali stesse non si computano ai fini della volumetria. La superficie delle tettoie destinate a ricovero automobili non dovrà superare il 20% della superficie del piano terra dell'unità immobiliare.

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

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

Art. 11 – LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E DISTACCHI TRA I FABBRICATI

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee. Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali disciplinati dall'art.9 del D.M. n.1444 del 02/04/1968, con la sola eccezione di quanto più specificatamente prescritto per le zone A e B:

Per i nuovi edifici ricadenti in tutte le zone, è prescritta una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a ml 10. Per le Zone C è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata, è ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai 2/3 dell'altezza dell'edificio più

alto, sempre con un minimo assoluto di ml 10, qualora le pareti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore ai ml 12.

Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, ambedue non finestrate, è ammessa la riduzione del limite di distanza fino ad un minimo di ml 3,00 qualora le pareti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a 6,00 ml.

Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la distanza minima consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee. Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per il permesso di costruire, una convenzione, regolarmente trascritta, con la quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo tale da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.

Salvo le zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G., e le distanze da rispettare al di fuori dei centri abitati e dei nuovi insediamenti nell'ambito di tutte le zone territoriali omogenee, escluse le sole zone A e B, le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.) o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche sempre che tali P.P.E. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'articoli 5 e 6 delle presenti norme e conformi al P.R.G.

Per le fasce di rispetto stradali delle zone al di fuori del centro abitato vale il Decreto Legislativo n.285 del 30/04/1992 "Nuovo codice della strada".

Art. 12 – SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVA, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO

Ai fini della formazione dei P.P.E. e dei piani di lottizzazione da convenzionare e ai fini del rilascio dei permessi di costruire secondo quanto previsto dalle norme di piano, dovranno essere rispettati i rapporti massimi, i limiti inderogabili e gli standards di cui all'art. 17 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967 e relativo D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 e all'art. 18 della predetta legge.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (legge n. 122 del 24 marzo 1989).

Ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B, le aree destinate agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi saranno computate in misura doppia di quella effettiva.

Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale e commerciale ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della Legge 765). Per le zone A e B tale quantità è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Art. 13 – EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G. risultino in contrasto con le destinazioni di Zona, le previsioni del piano regolatore e le presenti norme tecniche di attuazione, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati ad esse.

Le costruzioni esistenti che non corrispondono alle norme previste per ciascuna zona dovranno adeguarsi alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di demolizione e successiva ricostruzione.

Art. 14 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come riportati nell'art.31 della Legge n.457 del 05/08/1978, sono:

- interventi di manutenzione ordinaria

- interventi di manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di ristrutturazione urbanistica

Inoltre si definiscono:

Opere interne

Le opere interne di cui all'art. 26 della L. n.47 del 28/02/1985 e art.4 comma 7 lettera e della L. n.493 del 04/12/1993, riguardano tutti gli interventi di recupero effettuati all'interno delle singole unità o edifici, con la esclusione di quelli che risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle stesse ovvero a frazionamento delle unità, o che riguardino modifiche alle parti esterne della costruzione, o che siano comunque connesse funzionalmente con altre opere finalizzate ad una trasformazione dell'immobile.

Nelle Zone A tali interventi non possono modificare le caratteristiche originarie sia strutturali che tipologiche delle costruzioni e delle unità immobiliari.

Tali interventi di recupero devono sempre salvaguardare la staticità della costruzione.

Interventi di variazione della destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 35% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di permesso di costruire e in assenza di tale atto, della classificazione catastale o di altri documenti probanti.

Il cambio di destinazione d'uso dall'una all'altra categoria è subordinato al rilascio di permesso di costruire.

**Art. 15 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E
COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO**

L'utilizzazione completa degli indici **If** e **It**, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St) esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di intervento minimo fissata dalle presenti norme può essere costituita da più proprietà, nel qual caso il rilascio del singolo permesso di costruire sarà subordinato alla presentazione della domanda da parte dei proprietari interessati.

Art. 16 – DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e delle unità immobiliari, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni delle presenti norme.

Qualunque cambiamento della destinazione è subordinato ad assenso da parte del Comune.

TITOLO II – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE DI P.R.G.

Art. 17 – ZONA “A”: CENTRO STORICO

Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico e unitario processo di risanamento.

In tale zona, qualsiasi intervento è subordinato all’approvazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della Legge n. 457/1978 in cui sono ammesse operazioni di consolidamento, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione che in linea di massima, non alterino l’originale struttura degli edifici e che consentano di migliorarne le condizioni statiche, igieniche ed il grado di funzionalità.

Non è ammesso aumento di volume entro e fuori terra, del numero di piani e delle superfici lorde dei perimetri esistenti.

Per le operazioni di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia le distanze fra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti, computate senza tener conto delle superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizioni dovranno essere sistemati a verde o potranno essere utilizzati per i servizi pubblici e di uso collettivo di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444 con volumetria inalterata rispetto alla preesistente e con tipologie e aspetto architettonico compatibile con gli edifici circostanti.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano la Zona A dovranno in ogni caso essere indicati la consistenza ed i caratteri delle strutture originarie, nonché i relativi interventi di consolidamento, la destinazione d’uso di ogni locale, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare, soprattutto negli esterni e nelle coperture.

In ogni caso le finiture esterne dovranno avere le caratteristiche di quelle usate tradizionalmente nella zona, ovvero armonizzarsi con essa.

Dovrà inoltre prevedersi la sistemazione a verde delle aree libere, l’eliminazione di costruzioni posticce accessorie o degradate igienicamente, nonché la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavedi e chiostrine interne.

Nell'ambito dell'intera Zona A non sarà ammesso il nuovo impianto delle seguenti attività direzionali o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti:

- 1) **Uffici pubblici e privati** con somma delle superfici lorde dei piani destinati ad ufficio maggiore di mq 100;
- 2) **Grandi magazzini di vendite** di superficie maggiore di mq 100;
- 3) **Alberghi e pensioni** della capacità superiore a 70 letti;
- 4) **Autorimesse** per più di 50 auto.

Sono altresì tassativamente escluse tutte le attività che provocano rumori molesti o esalazioni nocive, o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

In mancanza dello strumento urbanistico attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, e gli interventi che si rendessero necessari per la tutela dell'incolumità pubblica.

In tale ultimo caso, qualora si presenti la necessità di demolire edifici o parti di essi che risultino pericolanti, e quindi lesivi alla pubblica incolumità, il Sindaco può rilasciare permesso di costruire per la ricostruzione delle parti demolite, sulla base di rilievi precisi della consistenza edilizia e dell'originario organismo architettonico, con esclusione di tutte le superfetazioni che ad esso si siano sovrapposte in tempi successivi o le strutture in contrasto con il valore storico-artistico della costruzione.

Gli interventi relativi devono, comunque, essere compresi in un progetto unitario dell'intero isolato che comprende l'edificio o gli edifici oggetto dell'intervento di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

Detto progetto deve essere approvato ed elaborato secondo la procedura dell'art. 13 e seguenti della legge 17/08/1942, n.1150 e successive modificazioni, nonché della legge 05/08/1978, n.457 – titolo IV.

Qualsiasi intervento di restauro e risanamento conservativo, di cui alla legge 457/78, è subordinato al preventivo parere del competente Ufficio Regionale dei Beni Ambientali. La tutela e il recupero degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali è regolata inoltre dalla L.R. 22/12/1999 n.38.

La Zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona A1: Centro Storico

Strumenti di intervento

Piano Particolareggiato Attuativo e Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi dell'art. 27 L. n.457/78. La redazione del Piano di Recupero sarà obbligatoria nel caso di interventi riguardanti più edifici da utilizzarsi unitariamente.

Intervento diretto per singole unità immobiliari o per il loro accorpamento.

Interventi Consentiti

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

La variazione di destinazione d'uso è consentita compatibilmente con i caratteri originari architettonici e tipologici delle unità e senza sostanziali modifiche strutturali delle stesse.

Aree Libere

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

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

Elementi di Finitura

La lavorazione e le finiture esterne delle facciate e dei particolari costruttivi e decorativi dovranno essere conformi agli elementi stilistici originari, esplicitamente indicati e chiaramente illustrati nei progetti con corredo di fotografie; il mancato rispetto delle finiture approvate costituisce motivo di sospensione dei lavori con obbligo di demolizione di quanto realizzato in difformità.

Per le facciate degli edifici è tassativamente vietato l'uso di quarzo plastico e pitture che creino effetto pellicola sul tessuto murario. Allo scopo sono consentite pitture traspiranti a base di calce e/o silicati nei colori delle terre naturali.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in materiali metallici, esclusivamente nelle tonalità ferromicacee, escluso l'alluminio anodizzato, con tipologia e coloritura unitaria per singolo edificio.

Sottozona A2: Aree e Complessi di Interesse Storico/Ambientale

Strumenti di Intervento

Intervento diretti di iniziativa pubblica e/o privata, previo Nulla Osta della competente Soprintendenza.

Interventi Consentiti

Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo.

Oltre quelle esistenti sono consentite destinazioni d'uso pubbliche e di interesse pubblico, compatibilmente con i caratteri costruttivi originari dell'edificio.

Oltre quelli identificati nella Tav. di Zonizzazione, fanno parte di questa categoria tutti quegli immobili, sparsi nel territorio, come castelli, torri, abbazie, ville, casolari tipici, ecc., che ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti, abbiano caratteristiche tali da essere considerati Beni Culturali.

Sottozona A3: Aree e Complessi di Interesse Archeologico

Caratteri Generali

Si tratta di aree con interesse archeologico specifico o diffuso, in esse si trovano ruderi e reperti che presentano anche un valore paesaggistico/ambientale.

Strumenti di intervento

Interventi diretti di iniziativa pubblica, previo Nulla Osta della competente Soprintendenza.

Interventi Consentiti

In queste aree sono consentiti esclusivamente interventi di scavo archeologico, restauro e valorizzazione dei reperti per consentirne anche la visita al pubblico.

I percorsi di accesso esistenti che abbiano un valore storico/ archeologico dovranno mantenere le proprie caratteristiche e potranno essere consolidati.

È consentita la realizzazione di nuovi percorsi, carrabili e di parcheggi nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Potranno essere installate strutture in legno per l'organizzazione dell'accesso del pubblico.

Art. 18 – ZONA “B”: COMPLETAMENTO

Comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla Zona A, con prevalente destinazione residenziale, in cui sono possibili interventi edilizi di completamento e ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti.

Nelle Zone B1 e B2 nel caso di nuova costruzione e/o di aumento di cubature, è fatto obbligo di cedere a parcheggi pubblici una fascia profonda 2,5 m lungo tutto il confine del lotto con la strada pubblica, escluso il passo carrabile.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere progetti edilizi d'insieme per parti omogenee della zona.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici ricadenti nella Zona B sono le seguenti: residenze, uffici, attività commerciali, ristoranti, bar, alberghi e residences, centri culturali e ricreativi, piccole attività artigianali.

Sono comunque vietate destinazioni nocive o moleste, visto il carattere residenziale della zona.

La Zona B è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona B1: Completamento – If = 1,0 mc/mq

Strumenti di Intervento

Interventi diretti.

Caratteristiche Generali

Comprende le aree a prevalente destinazione residenziale. È formata da zone ad espansione edilizia classificate “C1” dal P.D.F. vigente che possono essere sature, oppure occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva è inferiore per cubatura alla capacità insediativa dal detto strumento urbanistico all'atto di adozione del presente P.R.G., o ancora da lotti liberi interclusi nei quali sono consentiti interventi di completamento.

Interventi Consentiti

Per le aree in cui la volumetria consentita è stata già completata ovvero superata sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento, così come definiti all'art. 31 L. n.457/78 lett. a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, o di sostituzione edilizia entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti nel rispetto dei distacchi e delle altezze previsti dalle presenti norme.

Le aree parzialmente utilizzate ed i lotti interclusi liberi potranno essere edificati con i parametri della zona solo se la cubatura realizzabile non è stata precedentemente asservita ad altri terreni limitrofi.

Nei casi possibili, previo accordo fra i confinanti, sono consentite le costruzioni in aderenza.

Nei casi di costruzione, ricostruzione o ampliamenti di sagoma, devono essere rispettati gli allineamenti sul fronte stradale, ove esistenti.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o in linea
- **If** = 1,0 mc/mq
- **Distacco dagli edifici:** $1/1 H_{MAX}$ e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti
- **Distacco dai confini:** $1/2 H_{MAX}$ e, in ogni caso non inferiore a ml 5.
E' consentita l'edificazione a filo dei confini laterali con pareti laterali non finestrate
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968
Per lotti interclusi tra edifici per cui esiste un allineamento già consolidato, potrà essere consentita la costruzione secondo detto allineamento
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, sempre che rispettino il limite dell'indice di fabbricabilità di 1,0 mc/mq.
- **Numero Piani Fuori Terra** = --
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Sono permesse costruzioni a contatto dei confini tra due proprietari qualora ambedue i corpi di fabbrica non siano più profondi di 12 m.

In ogni caso la lunghezza delle fronti non dovrà superare i 60 m.

Le aree non edificate asservite agli edifici dovranno essere decorosamente pavimentate o sistemate a giardino e recintate con siepi ovvero con muri di altezza non superiore a ml 1,0 e sovrastanti inferriate.

È consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'altezza di quelli confinanti sempre in rispetto del limite dell'indice di fabbricabilità di 1,0 mc/mq.

Sottozona B2: Completamento – If = 1,5 mc/mq

Strumenti di Intervento

Interventi diretti.

Caratteristiche Generali

Comprende le aree a prevalente destinazione residenziale. È formata da zone già classificate B dal P.D.F. vigente e da zone ad espansione edilizia classificate C2 che possono essere sature, oppure occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva è inferiore per cubatura alla capacità insediativa dal detto strumento urbanistico all'atto di adozione del presente P.R.G., o ancora da lotti liberi interclusi nei quali sono consentiti interventi di completamento.

Interventi Consentiti

Per le aree in cui la volumetria consentita è stata già completata ovvero superata sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento, così come definiti all'art. 31 L. n.457/78 lett. a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, o di sostituzione edilizia entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti nel rispetto dei distacchi e delle altezze previsti dalle presenti norme.

Le aree parzialmente utilizzate ed i lotti interclusi liberi potranno essere edificati con i parametri della zona solo se la cubatura realizzabile non è stata precedentemente asservita ad altri terreni limitrofi.

Nei casi possibili, previo accordo fra i confinanti, sono consentite le costruzioni in aderenza.

Nei casi di costruzione, ricostruzione o ampliamenti di sagoma, devono essere rispettati gli allineamenti sul fronte stradale, ove esistenti.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o in linea
- **If = 1,5 mc/mq**
- **Distacco dagli edifici:** $1/1 H_{MAX}$ e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti
- **Distacco dai confini:** $1/2 H_{MAX}$ e, in ogni caso non inferiore a ml 5.
E' consentita l'edificazione a filo dei confini laterali con pareti laterali non finestrate
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968

Per lotti interclusi tra edifici per cui esiste un allineamento già consolidato, potrà essere consentita la costruzione secondo detto allineamento

- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, sempre che rispettino il limite dell'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.
- **Numero Piani Fuori Terra** = --
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Sono permesse costruzioni a contatto dei confini tra due proprietari qualora ambedue i corpi di fabbrica non siano più profondi di 12 m.

In ogni caso la lunghezza delle fronti non dovrà superare i 60 m.

Le aree non edificate asservite agli edifici dovranno essere decorosamente pavimentate o sistemate a giardino e recintate con siepi ovvero con muri di altezza non superiore a ml 1,0 e sovrastanti inferriate.

E' consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'altezza di quelli confinanti sempre in rispetto del limite dell'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

Sottozona B3: Completamento – If = 2,0 mc/mq

Strumenti di Intervento

Interventi diretti.

Caratteristiche Generali

Comprende le aree a prevalente destinazione residenziale. È formata da aree ad espansione edilizia classificate C3-C4 dal P.D.F. vigente e da alcune aree del centro urbano, che possono essere sature, oppure occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva è inferiore per cubatura alla capacità insediativa dal detto strumento urbanistico all'atto di adozione del presente P.R.G., o ancora da lotti liberi interclusi nei quali sono consentiti interventi di completamento.

Interventi Consentiti

Per le aree in cui la volumetria consentita è stata già completata ovvero superata sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento, così come definiti all'art. 31 L. n.457/78 lett. a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, o di sostituzione edilizia entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti nel rispetto dei distacchi e delle altezze previsti dalle presenti norme.

Le aree parzialmente utilizzate ed i lotti interclusi liberi potranno essere edificati con i parametri della zona solo se la cubatura realizzabile non è stata precedentemente asservita ad altri terreni limitrofi.

Nei casi possibili, previo accordo fra i confinanti, sono consentite le costruzioni in aderenza.

Nei casi di costruzione, ricostruzione o ampliamenti di sagoma, devono essere rispettati gli allineamenti sul fronte stradale, ove esistenti.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o in linea
- **If** = 2,0 mc/mq
- **Distacco dagli edifici:** 1/1 H_{MAX} e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti
- **Distacco dai confini:** ½ H_{MAX} e, in ogni caso non inferiore a ml 5.
È consentita l'edificazione a filo dei confini laterali con pareti laterali non finestrate
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968
Per lotti interclusi tra edifici per cui esiste un allineamento già consolidato, potrà essere consentita la costruzione secondo detto allineamento
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, sempre che rispettino il limite dell'indice di fabbricabilità di 2,0 mc/mq.
- **Numero Piani Fuori Terra** = --
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Sono permesse costruzioni a contatto dei confini tra due proprietari qualora ambedue i corpi di fabbrica non siano più profondi di 12 m.

In ogni caso la lunghezza delle fronti non dovrà superare i 60 m.

Le aree non edificate asservite agli edifici dovranno essere decorosamente pavimentate o sistemate a giardino e recintate con siepi ovvero con muri di altezza non superiore a ml 1,0 e sovrastanti inferriate.

È consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'altezza di quelli confinanti sempre in rispetto del limite dell'indice di fabbricabilità di 2,0 mc/mq.

Sottozona B4: Completamento – If = 0,3 mc/mq

Strumenti di Intervento

Interventi diretti.

Caratteristiche Generali

Comprende le aree occupate da lotti per cubatura abitativa all'interno della lottizzazione 'Pian di Cava' in frazione Faleri, da considerare ormai saturi.

Interventi Consentiti

Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento, così come definiti all'art. 31 L. n.457/78 lett. a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, o di sostituzione edilizia entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti nel rispetto dei distacchi e delle altezze previsti dalle presenti norme.

Le aree parzialmente utilizzate ed i lotti interclusi liberi potranno essere edificati con i parametri della zona solo se la cubatura realizzabile non è stata precedentemente asservita ad altri terreni limitrofi.

Nei casi possibili, previo accordo fra i confinanti, sono consentite le costruzioni in aderenza.

Nei casi di costruzione, ricostruzione o ampliamenti di sagoma, devono essere rispettati gli allineamenti sul fronte stradale, ove esistenti.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o in linea
- **If = 0,3 mc/mq**
- **Distacco dagli edifici:** $1/1 H_{MAX}$ e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti
- **Distacco dai confini:** $1/2 H_{MAX}$ e, in ogni caso non inferiore a ml 5.

E' consentita l'edificazione a filo dei confini laterali con pareti laterali non finestrate

- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968

Per lotti interclusi tra edifici per cui esiste un allineamento già consolidato, potrà essere consentita la costruzione secondo detto allineamento

- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, sempre che rispettino il limite dell'indice di fabbricabilità di 0,3 mc/mq.

- **Numero Piani Fuori Terra = --**
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Sono permesse costruzioni a contatto dei confini tra due proprietari qualora ambedue i corpi di fabbrica non siano più profondi di 12 m.

In ogni caso la lunghezza delle fronti non dovrà superare i 60 m.

Le aree non edificate asservite agli edifici dovranno essere decorosamente pavimentate o sistemate a giardino e recintate con siepi ovvero con muri di altezza non superiore a ml 1,0 e sovrastanti inferriate.

È consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'altezza di quelli confinanti sempre in rispetto del limite dell'indice di fabbricabilità di 0,3 mc/mq.

Art. 19 – ZONA “C”: ESPANSIONE

Essa comprende aree quasi completamente inedificate destinate a nuovi complessi insediativi su cui è stato concentrato lo sviluppo edilizio gravanti sugli assi stradali esistenti, e per le quali esiste in genere un frazionamento in piccole proprietà.

Gli edifici ricadenti nella Zona C dovranno essere destinati alla residenza, a servizi privati e ad attività commerciali.

Sono comunque vietate destinazioni nocive o moleste, visto il carattere residenziale della zona.

È prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, comunque non inferiore a ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Dovranno essere limitati al massimo gli svincoli di accesso, da attrezzare opportunamente, della viabilità interna sulla nuova strada di circonvallazione prevista dal P.R.G..

È fatto divieto di accesso diretto ai singoli lotti dalla suddetta strada di circonvallazione.

Nella Zona C dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- a) le pareti esterne delle costruzioni, qualora non lasciate a faccia vista, perfettamente lavorate, dovranno essere rifinite ad intonaco di tipo rustico;
- b) le tinteggiature ammesse dovranno essere quelle della gamma delle terre naturali e dell'ocra;

- c) gli infissi esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, se in alluminio devono essere anodizzati color bronzo oppure preverniciati con colore marrone o verde scuro. Sportelloni e/o persiane alla romana saranno di colore intonato con quello delle murature esterne (tono su tono) con esclusione di colori troppo vivaci;
- d) le coperture dovranno essere a tetto con pendenze non superiori al 35% e con manto di tegole e/o coppi in cotto;
- e) le eventuali opere di recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente a siepi vegetali e, comunque, all'interno dei singoli comprensori dovranno essere progettate con carattere unitario;
- f) le superfici scoperte dovranno essere coltivate a giardino e mantenute a verde, ovvero pavimentate per spazi di sosta e percorsi.

La Zona C è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona C1: Espansione Edilizia – It = 1,0 mc/mq

Strumenti di intervento

Piani di Lottizzazione Convenzionata nel rispetto delle norme contenute nell'art. 28 della Legge n.1150/42 e nell'art. 3 del D.M. 1444/68.

Caratteristiche Generali

Tale sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti di espansione dell'aggregato urbano per la realizzazione di complessi residenziali.

Interventi Consentiti

Le aree previste non possono essere utilizzate fino all'approvazione degli strumenti attuativi.

I lotti previsti nei Piani attuativi potranno essere edificati solamente dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in essi previste.

Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi corpi di fabbrica, ovvero potranno essere distaccate qualora si costituisca per più fabbricati un complesso di servizi centralizzato, avente compiutezza architettonica.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o in linea, con tetto a falde
- **It** = 1,0 mc/mq
- **Lotto minimo** = 800 mq
- **Distacco dagli edifici:** 1/1 H_{MAX} e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968)

- **Distacco dai confini:** $\frac{1}{2} H_{MAX}$ e, in ogni caso non inferiore a ml 5,25.
È consentita l'edificazione a filo dei confini laterali con pareti laterali non finestrate
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i 10,5 m
- **Numero Piani Fuori Terra** = 3
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Standards Urbanistici: dovranno essere rispettati i rapporti che assicurino la dotazione minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio non inferiori a quanto previsto dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

Sono permesse costruzioni a contatto dei confini tra due proprietari qualora ambedue i corpi di fabbrica non siano più profondi di 12 m.

In ogni caso la lunghezza delle fronti non dovrà superare i 60 m.

Sono ammesse altezze superiori di 3,0 m alla massima per superfici minori del 40% della superficie totale, fermi restando gli indici e le distanze relative.

Sottozona C2: Edilizia P.E.E.P. Esistente

Strumenti di Intervento

Secondo il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge n. 167 del 18/04/1962 e successive modifiche ed integrazioni.

Interventi diretti o Piani di Lottizzazioni.

Caratteristiche Generali

Tale sottozona comprende quelle aree destinate all'edilizia economica e popolare e già interamente o parzialmente attuate, modificate rispetto al P.D.F. vigente con specifica variante.

Interventi Consentiti

In tali aree in cui la volumetria consentita è stata già completata sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art. 31 L. n° 457/78 lett. a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume, o di sostituzione edilizia entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti nel rispetto delle sagome assentite.

Indici e Parametri Urbanistici

Nel caso di completamenti o assestamenti valgono gli indici del piano P.E.E.P. in vigore.

Sottozona C3: Verde Privato – It = 0,2 mc/mq

Strumenti di intervento

Intervento diretto o Piani di Lottizzazione Convenzionata nel rispetto delle norme contenute nell'art. 28 L. n.1150/42 ed art. 3 D.M. 1444/68.

In particolare nella zona situata ad est della Strada Comunale Vallecchia ed in quella posta nel quadrante sud-est del centro urbano (loc. Pozzi/Rinchiusa/Cencianello), l'unico strumento di intervento ammesso è il Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Caratteristiche Generali

Tale sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti di espansione dell'aggregato urbano per la realizzazione di abitazioni.

Interventi Consentiti

Nel caso di Piano di Lottizzazione Convenzionata le aree previste non possono essere utilizzate fino all'approvazione degli strumenti attuativi.

I lotti previsti nei Piani attuativi potranno essere edificati solamente dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in essi previste.

Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi corpi di fabbrica, ovvero potranno essere distaccate qualora si costituisca per più fabbricati un complesso di servizi centralizzato, avente compiutezza architettonica.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** case mono o bifamiliari, con tetto a falde
- **It** = 0,20 mc/mq
- **Lotto minimo** = 1.500 mq
- **Distacco dagli edifici:** 2/1 H_{MAX} e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti
- **Distacco dai confini:** 1/1 H_{MAX} e, in ogni caso non inferiore a ml 5.

Non sono ammesse costruzioni a contatto dei confini

- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i 7,5 m
- **Numero Piani Fuori Terra** = 2
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Standards Urbanistici: dovranno essere rispettati i rapporti che assicurino la dotazione minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio non inferiori a quanto previsto dal D.M. 1444/68.

Le recinzioni dei lotti vanno seguite mantenendosi a 2,5 m dal filo della strada, lasciando le aree risultanti a disposizione per marciapiedi, parcheggi e allargamenti della sede stradale stessa.

Le licenze edilizie verranno rilasciate a patto che il proprietario si impegni, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, a mantenere i 4/5 delle alberature e piantamenti esistenti e qualora tali alberature e piantamenti manchino o siano insufficienti, si impegna a mettere a dimora alberi di alto fusto nella proporzione di uno ogni 25 mc di costruzione.

Nota

Una piccola parte delle aree a Verde Privato C3 in loc. Fontana Secca ricade in un'area sottoposta a vincolo dei corsi delle acque pubbliche e a rischio elevato R4 secondo il P.A.I.. Il Comune di Fabrica di Roma ha chiesto però per entrambi la riclassificazione: riguardo il vincolo dei corsi delle acque pubbliche presentando osservazione al P.T.P.R. con Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 25/07/2008, e riguardo la classificazione a rischio elevato R4 inviando istanza di riclassificazione del rischio con lettera prot. 6485 del 04/08/2009. In tale zona quindi l'edificabilità è subordinata all'accoglimento di entrambe le istanze.

Anche una parte dell'area a Verde Privato C3 nella frazione Faleri in loc. Pian del Trullo / Le Scuole ricade in un'area sottoposta a vincolo dei corsi delle acque pubbliche, vincolo che il Comune di Fabrica di Roma ha chiesto di declassificare presentando osservazione al P.T.P.R. con la stessa Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 25/07/2008. In tale zona quindi l'edificabilità è subordinata all'accoglimento dell'istanza.

Inoltre un'area destinata a Verde Privato C3 lungo la SP Valleranese ricade in un'area considerata boscata dal P.T.P.R., ma al di fuori della perimetrazione del bosco proposta dal Comune di Fabrica di Roma con la stessa Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 25/07/2008, come Certificazione del Tecnico Comunale Arch. Alberto Muti del 03/08/2009 sulla base della Relazione Tecnica del dott. Cristiano Miraldi. In tale zona quindi l'edificabilità è subordinata all'accoglimento dell'istanza.

Sottozona C4: Verde Privato Vincolato – It = 0,01 mc/mq

Strumenti di intervento

Intervento diretto.

Caratteristiche Generali

È costituita da terreni privati destinati alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri ambientali e del verde esistente.

Interventi Consentiti

In questa sottozona sono permessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri e trasformazioni, anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza aumenti di cubatura e di superficie coperta e senza superare l'altezza massima esistente, mentre sui lotti liberi è concessa una minima edificabilità con Indice Territoriale di 0,01 mc/mq per piccole costruzioni da adibire a deposito degli attrezzi.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** ricoveri attrezzi
- **It** = 0,01 mc/mq
- **Lotto minimo** = --
- **Distacco dagli edifici:** non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti
- **Distacco dai confini:** non inferiore a ml 5.

Non sono ammesse costruzioni a contatto dei confini

- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i 4,0 m
- **Numero Piani Fuori Terra** = 1

Prescrizioni Particolari

Le recinzioni dei lotti vanno eseguite mantenendosi a 1,5 m dal filo della cunetta della strada, lasciando le aree risultanti a disposizione per marciapiedi, parcheggi e allargamenti della sede stradale stessa.

È obbligatoria la copertura a tetto.

Sottozona C5: Verde Privato – It = 0,5 mc/mq

Strumenti di intervento

Intervento diretto o Piani di Lottizzazione Convenzionata nel rispetto delle norme contenute nell'art. 28 L. n.1150/42 ed art. 3 D.M. 1444/68.

Caratteristiche Generali

Tale sottozona comprende aree destinate ai nuovi insediamenti di espansione dell'aggregato urbano per la realizzazione di abitazioni, oppure aree già destinate ad edilizia abitativa a cui, data la vicinanza con il centro urbano, si è aumentato l'indice di fabbricabilità.

Interventi Consentiti

Nel caso di Piano di Lottizzazione Convenzionata le aree previste non possono essere utilizzate fino all'approvazione degli strumenti attuativi.

I lotti previsti nei Piani attuativi potranno essere edificati solamente dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in essi previste.

Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi corpi di fabbrica, ovvero potranno essere distaccate qualora si costituisca per più fabbricati un complesso di servizi centralizzato, avente compiutezza architettonica.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona si applicano i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** case mono o bifamiliari, con tetto a falde
- **It** = 0,50 mc/mq
- **Lotto minimo** = 800 mq
- **Distacco dagli edifici:** 2/1 H_{MAX} e, in ogni caso non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968) ovvero accordi sottoscritti tra confinanti
- **Distacco dai confini:** 1/1 H_{MAX} e, in ogni caso non inferiore a ml 5.

Non sono ammesse costruzioni a contatto dei confini

- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i 7,5 m
- **Numero Piani Fuori Terra** = 2
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** art. 2 Legge 122/89 = 1 mq/10 mc

Prescrizioni Particolari

Standards Urbanistici: dovranno essere rispettati i rapporti che assicurino la dotazione minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio non inferiori a quanto previsto dal D.M. 1444/68.

Le recinzioni dei lotti vanno eseguite mantenendosi a 2,5 m dal filo della strada, lasciando le aree risultanti a disposizione per marciapiedi, parcheggi e allargamenti della sede stradale stessa.

Le licenze edilizie verranno rilasciate a patto che il proprietario si impegni, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, a mantenere i 4/5 delle alberature e piantamenti esistenti e qualora tali alberature e piantamenti manchino o siano insufficienti, si impegna a mettere a dimora alberi di alto fusto nella proporzione di uno ogni 25 mc di costruzione.

Art. 20 – ZONA “D”: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE

La presente zona è destinata all’impianto di attività produttive e commerciali che non possono trovar luogo nelle zone residenziali perché moleste o comunque pregiudizievoli al decoro ambientale di queste ultime.

La destinazione d’uso degli edifici ricadenti nella Zona D sarà, pertanto, esclusivamente di tipo produttivo e commerciale: industrie, magazzini, depositi e punti di vendita, officine e botteghe artigiane, impianti per lavorazione di prodotti agricoli ecc., mostre mercato, oltre agli annessi uffici e servizi.

Non è ammessa la destinazione residenziale, salvo che gli alloggi del personale di custodia, di superficie lorda comunque non superiore a 120 mq ciascuno per ogni insediamento.

In fase attuativa e ancor più in fase di rilascio del permesso di costruire, al fine di una corretta realizzazione degli insediamenti previsti, ogni intervento edificatorio dovrà essere architettonicamente risolto, ponendo ogni possibile cura sulla scelta tipologica degli edifici, sui tipi delle coperture, sull’appropriato uso dei materiali da impiegare, sulle eventuali recinzioni da porre a confine e sulla sistemazione degli spazi liberi da piantumare opportunamente.

Gli spazi compresi fra le strade provinciali e gli edifici dovranno essere idoneamente sistemati e piantumati con cortine continue di verde.

Eventuali impianti di demolizioni di auto e relativi depositi non dovranno essere visibili dalla Strada Provinciale.

Sono vietati insediamenti di industrie o di attività che saranno ritenute nocive per la salute dei cittadini e/o per l’agricoltura.

In detta zona ogni attività deve, se necessario, prevedere impianti di depurazione per i liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo le leggi di regolamento nazionali, regionali e comunitarie vigenti in materia.

La Zona D è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona D1: Artigianale

Comprende due aree di espansione in loc. Quartaccio.

È consentita l’edificazione di edifici per attività artigianali, per piccole industrie, per deposito e trasformazione di prodotti agricoli, per deposito ed esposizione merci, con la previsione di un alloggio unifamiliare per il guardiano.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona il Piano si applica tramite Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione, e valgono i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** attività artigianali, piccole industrie, deposito e trasformazione di prodotti agricoli, deposito ed esposizione merci
- **It** = 1,2 mc/mq
- **Lotto minimo** = 2.000 mq
- **Distacco dagli edifici:** non inferiore a ml 12
- **Distacco dai confini:** non inferiore a ml 6.
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968 o il D.L. 285 del 30/04/1992.
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare gli 8,0 m con deroga per eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio delle attività produttive (camini, elevatori, ponti e gru, serbatoi, ecc.)
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** il 20% dalla superficie territoriale verrà destinato alla viabilità, a parcheggi e a verde pubblico.

Verranno inoltre previsti 0,10 mq/mq di superficie fondiaria come parcheggi inerenti la costruzione.

I permessi di costruire verranno rilasciati a patto che:

- Il proprietario si impegni, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, alla costruzione e a all'allacciamento, a sua cura e spese, di tutte le opportune infrastrutture ed impianti necessari al buon funzionamento dell'industria senza aggravio per il Comune e senza danno per i terzi.
- Venga assicurata, mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una cauzione pari al 30% del preventivo di spesa, l'adozione di adeguate precauzioni per:
 - Evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque
 - Assicurare lo smaltimento dei rifiuti
 - Garantire la disponibilità di acqua ed energia elettrica

Sottozona D2: Artigianale Saturata

Comprende aree a vocazione artigianale situate prevalentemente nel centro urbano (vedi Tav. 15 di Zonizzazione).

Tali aree sono da considerarsi sature, ed in esse il Piano si attua mediante permesso di costruire o D.I.A. per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, con

aumento massimo del volume pari al 20% di quello esistente, e comunque nei limiti fissati per la Sottozona D1.

Per tale zona è ammessa la variazione di destinazione d'uso a commerciale.

Sottozona D3: Industriale

Comprende l'area industriale in loc. Quartaccio e quella lungo la Via Faleriense. In tali aree è consentita l'edificazione di nuovi impianti industriali e l'ampliamento dei vecchi.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona il Piano si applica tramite Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione per l'edificazione di nuovi impianti, mediante intervento diretto per gli interventi sugli esistenti, e valgono i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** attività industriali
- **k** = il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 0,7 mq/mq
- **Lotto minimo** = 5.000 mq
- **Distacco dagli edifici:** non inferiore a ml 16
- **Distacco dai confini:** non inferiore a ml 8.
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968 o il D.L. 285 del 30/04/1992.
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare i 15,0 m con deroga per eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio delle attività produttive (camini, elevatori, ponti e gru, serbatoi, ecc.)
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** il 20% della superficie territoriale verrà destinato alla viabilità, a parcheggi e a verde pubblico.

Verranno inoltre previsti 0,10 mq/mq di superficie fondiaria come parcheggi inerenti la costruzione.

I permessi di costruire verranno rilasciati a patto che:

- Il proprietario si impegni, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, alla costruzione e a allacciamento, a sua cura e spese, di tutte le opportune infrastrutture ed impianti necessari al buon funzionamento dell'industria senza aggravio per il Comune e senza danno per i terzi.
- Venga assicurata, mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una cauzione pari al 30% del preventivo di spesa, l'adozione di adeguate precauzioni per:
 - Evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque
 - Assicurare lo smaltimento dei rifiuti

- Garantire la disponibilità di acqua ed energia elettrica

Appartengono a tale sottozona anche alcune aree in loc. Quartaccio, già previste dal vigente P.D.F. come industriali, definite dal P.T.P. come “territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincoli di rimboschimento” e su cui insiste il vincolo idrogeologico. Per tali aree valgono gli indici e i parametri urbanistici sopra definiti, previo nulla osta degli Enti competenti.

Sottozona D4: Industriale Saturata

Comprende due aree industriali situate nella località di Faleri (vedi Tav. 16 di Zonizzazione).

Tali aree sono da considerarsi sature, ed in esse il Piano si attua mediante permesso di costruire o D.I.A. per i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, con aumento della superficie coperta pari al 2% di quella esistente, tuttavia, senza aumento di volume, e comunque nei limiti fissati per la Sottozona D3.

Per tale zona è ammessa la variazione di destinazione d'uso a commerciale.

Sottozona D5: Commerciale – Direzionale

Tale sottozona comprende cinque aree del centro urbano e due in loc. Faleri già edificate, destinate ad insediamenti per attività direzionali e commerciali.

Tali aree sono da considerarsi sature, ed in esse il Piano si attua mediante permesso di costruire o D.I.A. per i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, miglioramenti igienico-sanitari, con aumento del volume pari al 2% di quello esistente. Per i distacchi dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono i limiti fissati per la Sottozona B1.

Sono escluse le destinazioni residenziali.

Sottozona D6: Trasformazione

Tale sottozona comprende un'area, situata nel centro urbano, di un ex stabilimento di trattamento delle nocciole (ora in parte occupata da un supermercato ed in parte destinata ad abitazioni) ed un'altra nella frazione di Faleri (precedentemente destinata ad attività industriali) per le quali si prevede la trasformazione in centri commerciali-direzionali, mantenendo una certa capacità abitativa per guardiania e servizi.

Tale sottozona è da considerarsi satura, ed in essa il Piano si attua mediante permesso di costruire o D.I.A. per i soli interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, miglioramenti igienico-sanitari, con aumento del volume pari al 2% di quello esistente. Per i distacchi dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono i limiti fissati per la Sottozona B1.

Art. 21 – ZONA “E”: ZONA AGRICOLA

La Zona E è suddivisa nelle seguenti sottozone (per quanto riguarda le prescrizioni di eventuali vincoli che insistono su tale Zona, si rimanda all’art.23):

Sottozona E1: Agricola Normale

Tale sottozona è destinata prevalentemente all’esercizio dell’attività agricola, silvo-pastorale e zootecnica e ad attività connesse con l’agricoltura.

In riferimento all’art.54 della L.R. n.38 del 22/12/1999, “*nelle zone agricole è vietata:*

- a. ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all’allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;*
- b. ogni lottizzazione a scopo edilizio;*
- c. l’apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l’utilizzazione agricola e forestale del suolo.”*

In particolare nell’ambito di detta sottozona **sono escluse** tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole quali ad esempio: cave, campeggio, lavorazione di tipo insalubre, costruzione di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti ad eccezione di strade poderali o consortili, impianti di demolizioni auto e relativi depositi, ecc.

E’ fatto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati non strettamente connessi all’attività agricola e che presentano caratteristiche di pregio ambientale.

E’ consentita la realizzazione di acquedotti, elettrodotti, fognature, linee telefoniche, impianti per i quali valgono i vincoli di rispetto delle leggi vigenti.

La destinazione d’uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con relativo atto d’obbligo trascritto nei registri immobiliari, atto che deve altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi. Analogamente ci si dovrà attenere a tale prescrizione anche nel caso di demolizioni, sostituzioni e ricostruzioni degli edifici esistenti che

dovranno essere opportunamente rilevati e quantificati prima del rilascio del permesso di costruire per sostituzione e/o demolizione.

Le recinzioni dei terreni nella sottozona agricola normale E1 confinanti con strade comunali, vicinali e consortili vanno eseguite mantenendosi ad almeno 1,5 m dal confine catastale della particella (compresa la cunetta), lasciando le aree risultanti a disposizione come aree di rispetto per eventuali allargamenti della sede stradale stessa.

L'altezza massima delle recinzioni sarà in funzione delle esigenze di visibilità.

Per quanto riguarda l'edificazione in tale sottozona, si fa riferimento all'art.55 della L.R. n.38 del 22/12/1999 e successive modifiche.

1. *“Fermo restando l’obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.”*
3. *“Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, una sola volta, del 10% delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico-sanitario.*
4. *Gli edifici di cui al comma 3, 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 superfici lorde utili fino al 15%.*
5. *Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque superare il rapporto di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell’azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall’unità aziendale minima, di cui all’art.52 comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l’asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d’acqua.”*
7. *“Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno ed un’altezza massima di 3,20 m lineari calcolati alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.”*
9. *“Rientrano negli annessi agricoli 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.

10. *Il lotto minimo per cui è possibile la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'art.57.”*

Per quanto riguarda il vincolo di inedificabilità in zona agricola, si fa riferimento all'art.58 della L.R. n.38 del 22/12/1999.

1. *“All'atto del rilascio della concessione edilizia per le costruzioni da realizzare ai sensi degli art.55, 56 e 57, viene istituito un vincolo di in edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui è richiesta la concessione.*
2. *Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art.55. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.”*

La Sottozona E1 Agricola Normale è stata così suddivisa:

- **E1a – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata**
- **E1b – Aree a non elevato frazionamento fondiario**
- **E1c – Aree caratterizzate da preesistenze insediative**

Strumenti di Intervento

Interventi diretti.

Gli indici per la **sottozona E1** sono i seguenti:

- **If: 0,01 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq di superficie calpestabile per lotto per strutture adibite a scopo abitativo; 20 mq/5.000 mq per annessi agricoli;**
- **H max: ml 7,50;**
- **Distacco minimo assoluto dai confini: ml 10,00;**
- **Distacco minimo tra gli edifici residenziali e gli annessi agricoli all'interno dello stesso lotto: ml 10,00;**
- **Distacco minimo tra edifici di lotti differenti: ml 20,00 salvo** che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per il permesso a costruire, una convenzione, regolarmente trascritta, con la quale il proprietario del lotto

confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo tale da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme;

- **Lotto minimo: coincide con la Unità Aziendale Minima, e vale:**
 - **3,25 ha per la sotto-sottozona E1a**
 - **20,83 ha per la sotto-sottozona E1b**
 - **3,0 ha per la sotto-sottozona E1c**

Per tale sottozona gli imprenditori agricoli, singoli o associati, possono presentare al comune un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzi la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

Le cubature per attrezzature agricole devono essere realizzate in edifici e manufatti separati dagli edifici residenziali, ad una distanza minima di 10 ml dagli stessi, fermo restando eventuali maggiori distanze previste da norme igieniche.

Il rilascio del permesso di costruire relativamente a costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli o adibite a allevamenti industriali di animali è subordinato ad una deliberazione del Consiglio Comunale nella quale si evidenzi l'opportunità di effettuare tali scelte.

Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e dalle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.R.G. specifiche aree di rispetto, è fissata in base a quanto previsto dal D.M. n.1444 del 02/04/1968 e dal D.L. 30/04/1992 n.285 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli edifici a servizio dell'agricoltura quali abitazioni e fabbricati rurali (stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, ecc.) e per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli non sono ammessi scarichi nei canali e nei corsi d'acqua.

Per le costruzioni adibite agli allevamenti industriali di animali non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dall'Ufficiale Sanitario, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Per i fabbricati esistenti ad uso residenziale, fatti salvi i vincoli di legge, sono consentite opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sottozona E2: Agricola Turistica

Tale sottozona è composta da due aree:

La lottizzazione “Parco Falisco” è da considerarsi satura, ed in essa il Piano si attua mediante permesso di costruire per interventi di completamento dei lotti liberi già previsti nelle lottizzazioni approvate. Sono consentite inoltre (per mezzo di permesso di costruire o D.I.A.) la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, miglioramenti igienico-sanitari senza aumento di volume.

La lottizzazione “Covoni” è da considerarsi satura, ed in essa il Piano si attua mediante permesso di costruire per interventi di completamento dei lotti liberi già previsti nelle lottizzazioni approvate. Sono consentite inoltre (per mezzo di permesso di costruire o D.I.A.) la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, miglioramenti igienico-sanitari senza aumento di volume. È ammessa variante alla lottizzazione già approvata al fine di inserire le aree limitrofe aggiunte nella Modifica al P.R.G. (e comunque già in Zona Agricola Turistica nel P.D.F.).

Per quanto riguarda indici e parametri urbanistici, valgono quelli già fissati all'interno delle lottizzazioni già approvate, con indice territoriale $I_t = 0,18 \text{ mc/mq}$. Sono ammesse varianti alle lottizzazioni già approvate.

Sottozona E3: Aree Boscate

La Sottozona E3 comprende le aree boscate individuate dal P.T.P.R. tav. B.

In accordo all'art.10 della L.R. n.24 del 06/07/1998, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Non è richiesta autorizzazione, ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39, nelle aree boscate per i seguenti interventi, eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia:

- a. interventi previsti nei piani di assestamento forestale approvati dalla Regione;
- b. taglio colturale, inteso come taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché sia eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e rientri nell'ordinario governo del bosco, ovvero taglio volto all'eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperente sottomessa e/o soprannumeraria e delle piante danneggiate e/o colpite da attacchi parassitari;
- c. forestazione, ovvero costruzione di nuove superfici boscate, ricostruzione di patrimoni boschivi tagliati o comunque distrutti, rinfoltimento di soprasuoli radi;

- d. opere di bonifica, volte al miglioramento del patrimonio boschivo per quantità e specie, alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della sentieristica e della viabilità forestale;
- e. opere di difesa preventiva dal fuoco, ovvero cinture parafuoco, ovvero prese d'acqua, sentieristica, viabilità, punti di avvistamento;
- f. opere connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.

È in ogni caso soggetto all'autorizzazione paesistica il taglio a raso dei boschi d'alto fusto.

Nelle aree boscate l'autorizzazione, ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39, è rilasciata solo per il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi funzionali allo svolgimento di attività didattica/promozionale.

È vietata la trasformazione della consistenza forestale esistente e qualsiasi tipo di costruzione e di intervento che possa alterare l'assetto e l'andamento naturale del suolo.

È esclusa la destinazione residenziale, se non preesistente all'adozione del P.R.G.

Per le eventuali costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, miglioramenti igienico-sanitari, con aumento del volume pari al 10% di quello esistente. Il Piano si attua mediante intervento diretto.

Norme per la costruzione di “serre“

La costruzione delle serre, consentita nella Sottozona E1, è regolata dalla L.R. 12 agosto 1996 n.34 e successive modifiche, di cui si riportano alcuni stralci:

1. *“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 cm.*
2. *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.*
3. *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 della documentazione di cui all'art. 5, comma 2”*

Le disposizioni tecniche da rispettare per la costruzione di serre sono:

- a) *“la superficie coperta non deve superare il 70% 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;*
- b) *l'altezza, misurata al colmo delle coperture non deve superare i metri 7,5;*
- c) *le distanze minime non possono essere inferiori a:*
 - *metri 5 dai fabbricati adibiti a civile abitazione;*
 - *metri 3 dai confini di proprietà;*
 - *quelle previste dal vigente codice della strada;*
 - *non è prevista alcuna distanza minima fra le serre e gli annessi agricoli;*
- d) *l'altezza delle pareti verticali deve essere contenuta in metri 5,0 misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;*
- e) *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;*
- f) *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% della superficie delle serre e l'altezza massima, misurata alla linea di colmo, sia contenuta in metri 7,5;*
- g) *la superficie coperta da serra ed avanserra non può, comunque, superare i limiti di cui alla lettera a);*

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere imputate al fine della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi all'attività agricola come definita dal codice civile, ivi comprese le abitazioni rurali.”

“Il rilascio della concessione è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo di manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione. A garanzia di ciò, prima del rilascio delle concessione edilizia, l'interessato assume, con dichiarazione sostitutiva di notorietà, l'impegno a non mutare la destinazione di uso agricolo dei manufatti.”

Nel caso in cui, per le suddette costruzioni, vengano utilizzati materiali riflettivi (vetro, metallo) sarà necessario che esse siano disposte in modo da non costituire disturbo per i veicoli che percorrono la viabilità primaria.

Art. 22 – ZONA “F”: SERVIZI E VERDE

Comprende le aree destinate ad attrezzature, servizi, ed impianti pubblici sia di quartiere che di interesse generale, nonché di impianti a gestione privata di pubblica utilità e disponibili a uso pubblico.

La Zona F viene suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona F1: Verde pubblico attrezzato

Detta zona è destinata alla creazione di giardini pubblici e delle relative attrezzature (panchine, fontane, aree di giochi, percorsi pedonali, piccole attrezzature sportive, ecc.), nonché delle necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse (ai sensi dell'art.3 D.M. 1444/68, punto c).

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

Nella **sottozona F1** in questione, composta da aree che possono essere espropriate o cedute gratuitamente al Comune mediante convenzione, sono ammesse esclusivamente costruzioni rimovibili e semipermanenti parzialmente o totalmente prefabbricate, e con una superficie utile massima pari a mq 50, che il Comune può dare in concessione temporanea.

Tali costruzioni dovranno comunque avere funzioni complementari ed integrative della sottozona F1 (come ad esempio piccole attrezzature commerciali, di ristoro, ricreative, spogliatoi, ecc.). Le costruzioni di cui sopra possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, concordate con il Comune, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando le alberature esistenti, le aree oggetto della concessione e di pertinenza della costruzione stessa, aree che dovranno comunque rimanere di uso pubblico, senza recinzioni.

L'altezza massima delle eventuali costruzioni ammesse in precario non può superare i **ml 3,50**. Nell'ambito di ciascuna sottozona F1 il Comune può dare in concessione una superficie massima pari al 10% dell'area stessa.

Dette concessioni temporanee sono subordinate alla assunzione, da parte degli interessati, di un atto di rinuncia al plus valore, nonché di un atto di impegno a demolire o rimuovere, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, con garanzia fidejussoria per l'eventuale demolizione o rimozione delle opere, qualora non venga rinnovata l'autorizzazione.

Le eventuali costruzioni temporanee su suolo pubblico non devono comunque limitare la visibilità per gli utenti della strada e per la circolazione veicolare. In particolare devono essere evitate installazioni in corrispondenza di incroci o nodi di traffico oltre che in vicinanza di monumenti ovvero se limitano particolari visioni panoramiche.

Lo strumento urbanistico si attua per mezzo di interventi diretti con progetto pubblico.

Sottozona F2: Attrezzature scolastiche

Tale sottozona comprende le aree destinate all'istruzione: asili nido, scuola materna, elementare e medie inferiori, ai sensi dell'art.3 D.M. 1444/68, punto a).

Le aree componenti tale sottozona sono vincolate a tale destinazione e sono sottoposte ad esproprio da parte degli Enti autorizzati, ovvero a convenzionamento in caso di intervento per scuole private.

I progetti edilizi per tali attrezzature devono rispettare le norme vigenti in materia di edilizia scolastica.

Lo strumento urbanistico si attua per mezzo di interventi diretti con progetto pubblico o convenzionato.

In tale sottozona è possibile, secondo le necessità del Comune, sia la realizzazione di nuovi edifici scolastici che l'ampliamento di quelli esistenti.

Sottozona F3: Parcheggi pubblici

Le aree incluse nella sottozona F3 sono destinate a parcheggi pubblici per autovetture e spazi di sosta (ai sensi dell'art.3 D.M. 1444/68, punto d); esse sono inedificabili e dovranno essere realizzate a cura dell'Amministrazione Comunale tramite interventi diretti con progetto pubblico.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche nel sottosuolo, nel qual caso la copertura dovrà essere opportunamente attrezzata a verde.

I parcheggi devono essere pavimentati ed avere i posti auto delimitati; inoltre devono essere piantumati ed opportunamente segnalati.

All'interno di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico verranno previsti nei Piani Attuativi parcheggi, seppure non riportati nelle tavole di P.R.G.

Sottozona F4: Servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comune

Comprende le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ai sensi dell'art.3 D.M. 1444/68, punto b).

Gli indici che si applicano in tale sottozona sono:

- **If** = 1,0 mc/mq
- **Distacco dagli edifici:** 20 m
- **Distacco dai confini:** non inferiore a ml 10,0.
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968 o il D.L. 285 del 30/04/1992
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare gli 11,0 m
- **Numero Piani Fuori Terra** = 3

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

Le volumetrie saranno disposte in modo da garantire la creazione di ampi spazi liberi attrezzati a giardino.

Per le esigenze connesse ai vari tipi di attrezzature, l'Amministrazione ha facoltà di consentire deroghe alle predette norme ai sensi della Legge 06/08/1967 n.765.

Lo strumento urbanistico si attua per mezzo di interventi diretti con progetto pubblico o convenzionato.

Sottozona F5: Servizi ed attrezzature private di interesse comune

Comprende le aree destinate ad attrezzature private di interesse comune, quali gli impianti di erogazione carburanti, un'area di pertinenza ENEL, un'area di pertinenza Telecom Italia, un'area in loc. Don Famiano destinata a centro sociale e due alberghi.

Gli indici che si applicano in tale sottozona sono:

- **If** = 1,0 mc/mq
- **Distacco dagli edifici:** 20 m
- **Distacco dai confini:** non inferiore a ml 10,0.
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968 o il D.L. 285 del 30/04/1992
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare gli 11,0 m
- **Numero Piani Fuori Terra** = 3

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

Le volumetrie, saranno disposte in modo da garantire la creazione di ampi spazi liberi attrezzati a giardino.

Lo strumento urbanistico si attua per mezzo di interventi diretti.

Sottozona F6: Attrezzature ed impianti sportivi

È destinata alla realizzazione di impianti sportivi a gestione pubblica o privata e degli annessi servizi quali spogliatoi, locali di custodia, uffici amministrativi, locali di ristoro, chioschi e depositi attrezzi, ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68 punto c).

Il Piano si attua mediante intervento diretto con progetto pubblico o convenzionato, subordinato a Piano Particolareggiato Attuativo esteso a tutta la zona. Su tale Piano verranno stabiliti indici urbanistici relativi alla cubatura realizzabile, distacco dagli edifici interni e dai confini, l'altezza massima, il numero di piani fuori terra e l'indice di piantumazione. Per quanto riguarda il distacco dalle strade, vale il D.M. 1444 del 02/04/1968 o il D.L. 285 del 30/04/1992.

Ogni intervento dovrà prevedere, se necessario, anche parcheggi adeguati al tipo di attrezzature sportive previste.

È ammessa l'attuazione delle previsioni di P.R.G. anche da parte dei privati (singoli, Enti, Società, Cooperative, ecc.) subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità di gestione degli impianti nell'interesse comune.

Le costruzioni dovranno essere disposte in modo da consentire una prevalente sistemazione a verde degli spazi interessati.

Sottozona F7: Impianti di depurazione

Tale sottozona comprende tre aree per altrettanti depuratori, tra cui due di progetto ed uno già esistente. Dei due nuovi impianti previsti uno è a servizio del centro urbano ed un altro delle località di Faleri e Regolelli, mentre quello esistente è a servizio della zona industriale.

Lo strumento urbanistico verrà attuato mediante intervento diretto con progetto pubblico, previo Nulla Osta degli Enti competenti preposti alla tutela dei vincoli esistenti.

Il progetto dovrà prevedere costruzioni e attrezzature necessarie agli impianti di depurazione, parcheggi e la restante parte sistemata a verde.

Art. 23 – AREE VINCOLATE

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle presenti norme, operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche Amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nel presente P.R.G. Pertanto s'intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone

anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Per quanto riguarda le disposizioni nelle aree coperte da vincoli presenti sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, si fa riferimento agli articoli delle relative Norme tecniche.

Vincolo di rispetto cimiteriale

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle relative aree di rispetto nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti. Sono consentiti soltanto parcheggi e piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti di culto e per l'onoranza dei defunti.

Il permesso di costruire le piccole costruzioni di cui sopra sarà a titolo precario.

Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/07/1934 n.1265 e successive modifiche ed integrazioni.

Vincolo di rispetto stradale

Le aree di rispetto stradale sono sottoposte al di fuori dei centri abitati alle limitazioni stabilite dall'art. 19 1° e 2° comma della Legge 06/08/1967 n.765 e relative norme di applicazione del D.M. 1404 del 01/04/1968 e dal D.L. 30/04/1992 n.285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni. All'interno dei centri abitati valgono le prescrizioni del P.R.G., ai sensi dell'art.9 del D.M. 1444/68.

Nelle fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale, è vietata qualsiasi costruzione, anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della strada stessa, quali distributori di carburanti, case cantoniere, centraline di telerilevamento, ecc. Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta che, d'altra parte, non incide sulla possibilità insediativa delle zone sulle quali è posto, in quanto indica solamente un arretramento delle costruzioni.

Vincolo di rispetto ferroviario

(D.P.R. n.753/1980)

In base all'art.49 del D.P.R. n.753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

In base all'art.52 dello stesso D.P.R., lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di 6 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di 2 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

Vincolo di rispetto degli insediamenti urbani storici e territori contermini

(Legge Regionale 38/99 e Legge Regionale 27/2001)

(P.T.P.R. – Norme, art. 43 – Insediamenti urbani storici e territori contermini)

All'interno della perimetrazione dell'insediamento storico gli interventi sono sottoposti all'autorizzazione paesaggistica, mentre nei territori contermini la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed inedificabile per una profondità di 150 metri.

Vincolo archeologico e vincolo di rispetto ambientale

(Legge 01/06/1939 n.1089, Legge 29/06/1939 n.1497 attuata dalla L.R. 06/07/1998 n.24 “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico” e relativo Fascicolo 6 – Allegato A4 – “Piano Territoriale Paesistico – Ambito Territoriale n.4 – Valle del Tevere” e successive modifiche ed integrazioni, Legge 08/08/1985 n.431 e D.L. 29/10/1999 n.490)

(P.T.P.R. – Norme, art. 41 – Protezione per aree di interesse archeologico, art.45 – Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini)

In tali aree, indipendentemente dalle previsioni del P.R.G., ogni progetto di trasformazione del suolo è soggetto al preventivo nulla osta da parte dei competenti organi statali, regionali e/o provinciali.

L'antica strada romana Via Amerina è stata vincolata da una fascia di rispetto di larghezza pari a 50 m, considerando 10 m di larghezza della strada stessa più 20 m di rispetto per lato.

Territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincoli di rimboscimento

(Legge 29/06/1939 n.1497, Legge 08/08/1985 n.431 e L.R. 06/07/1998 n.24)

(P.T.P.R. – Norme, art. 38 – Protezione delle aree boscate)

Le prescrizioni per le zone sottoposte a tale vincolo sono riportate all'interno dell'art.21 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nel paragrafo “Sottozona E3: Aree Boscate”. Fanno eccezione le aree industriali in sottozona D3, come specificato nell'art.20 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nel paragrafo “Sottozona D3: Industriale”.

Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua

(R.D. 11/12/1933 n.1775 e L.R. 06/07/1998 n.24)

(P.T.P.R. – Norme, art. 35 – Protezione dei corsi delle acque pubbliche)

Lungo tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n.1775 sono prevalenti le norme e le indicazioni della Legge 06/07/1998 n.24 e successive modifiche ed integrazioni.

L'indice di fabbricabilità attribuito alle fasce di rispetto concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

In tali aree di rispetto sono consentite soltanto opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

Vincolo di rispetto 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 rispettate tra le costruzioni e dette infrastrutture, salvo specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

- dagli acquedotti: ml 10,0 dall'asse
- dagli elettrodotti:
 - per linee a tensione inferiore a 132 kV, valgono le distanze previste dal D.M. 16/01/1991
 - per linee a tensione superiore a 132 kV, valgono le distanze previste dal D.P.C.M. del 23/04/92
- dai metanodotti: quelle previste ai sensi al D.M. 24/11/1984

Vincolo di rispetto degli impianti di depurazione

La distanza minima da osservare nell'edificazione e nei loro eventuali ampliamenti è di ml 100,0.

Vincolo di rispetto idrogeologico

Le aree comprese nell'intero perimetro di vincolo idrogeologico sono sottoposte a regime di vincolo dei terreni per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 Dicembre 1923 n.3267.

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia e fondiaria, anche se consentito dalle norme della zona di Piano Regolatore Generale, sarà ammesso all'interno delle aree interessate dal presente vincolo senza l'autorizzazione preventiva delle competenti Autorità per l'agricoltura e foreste.

Zone di trasformabilità limitata

Gli interventi all'interno delle zone di trasformabilità limitata sono regolati dall'art.5b della L.R. 06/07/1998 n.24 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle

aree sottoposti a vincolo paesistico” e relativo Fascicolo 6 – Allegato A4 – “Piano Territoriale Paesistico – Ambito Territoriale n.4 – Valle del Tevere” e successive modifiche ed integrazioni.

Ambito di rilevante interesse paesistico

Gli interventi nelle aree di rilevante interesse paesistico sono regolati dall'art.4c della L.R. 06/07/1998 n.24 “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico” e relativo Fascicolo 6 – Allegato A4 – “Piano Territoriale Paesistico – Ambito Territoriale n.4 – Valle del Tevere” e successive modifiche ed integrazioni.

Vincolo di rispetto di pozzi e sorgenti

In accordo al D.P.R. 24/05/1988 n.236 e al D.L. 11/05/1999 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.L. 11/05/1999 n.152.

Aree a diversi rischi di frane

La Relazione Generale del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, ha individuato all'interno del comune di Fabrica di Roma alcune zone a rischio frane, fissando le prescrizioni da adottare nelle aree a rischio frane R4 “molto elevato”. In esse sono ammessi esclusivamente:

- a) Gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione
- b) Gli interventi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature ed infrastrutture esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle normative vigenti, nonché le opere interne agli edifici senza aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio

- c) Gli interventi di consolidamento volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio
- d) Gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle attrezzature e 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
- e) 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 e non comportino aumento delle condizioni di rischio

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

Il Comune di Fabrica di Roma ha chiesto però la riclassificazione del rischio (da rischio elevato a rischio basso) con lettera prot. 6485 del 04/08/2009.

Nuclei abusivi

Il P.R.G. ha individuato come nucleo abusivo un'area in loc. Quarto della Bandita, costituita da piccole abitazioni, in cui si reputa necessario realizzare le mancanti infrastrutture primarie.

Il recupero urbanistico di tale nucleo abusivo dovrà essere effettuato in accordo con la Legge Regionale 02/05/1980 n.28 “Regione Lazio – Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente”.

Zone di recupero

Comprendono aree destinate al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ai sensi della legge 05/08/1978 n.457. Gli interventi previsti all'interno di tali zone sono i seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria
- interventi di manutenzione straordinaria
- interventi di restauro e di risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di ristrutturazione urbanistica

Art. 24 – AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI

(L.R. 03/01/1986 n.1 “Regione Lazio – Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie” e L.R. 06/07/1998 n. 24 “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico” e relativo Fascicolo 6 – Allegato A4 – “Piano Territoriale Paesistico – Ambito Territoriale n.4 – Valle del Tevere” e successive modifiche ed integrazioni)

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;
- b) le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all’esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni nelle materie regolate dalla Legge 16/06/1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell’art. 22 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge 1766/27.

La destinazione a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale delle zone di proprietà collettiva o gravate da uso civico deve essere normalmente esclusa, salvo che la necessità di un ordinato sviluppo urbanistico del comune non richieda la devoluzione ad uso edificatorio di talune delle zone medesime e sempre che sussista la possibilità della conservazione dell' uso civico in altri ambiti territoriali del comune.

Le predette terre non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi imposti dallo strumento urbanistico per l’edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all’esterno della parte sottoposta a vincolo, essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge n.1766 del 1927.

Dal momento che tali beni vengono liberati e/o svincolati dal gravame su di essi operante, sono per essi valide le norme della zona di appartenenza, stabilite dal P.R.G.

Art. 25 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il rilascio dei permessi di costruire in deroga alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale è consentito alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;
- b) che il rilascio del permesso sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
- c) che sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione;
- d) che siano rispettate le disposizioni di cui all'articolo 3 della Legge 21/12/1955, n.1357 e del D.Lgs. 29/10/1999 n.490.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle presenti norme di attuazione, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n.1444.

Art. 26 – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, nella progettazione degli edifici e nella sistemazione delle aree esterne, dovranno essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente in materia, in particolare quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n.72/1975, nella Legge 09/01/1989 n.13 e relativo D.M. LL.PP. del 14/06/1989 n.236; dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.P.R. 24/07/1996 n.503 e del D.P.R. 06/06/2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successivo D.Lgs. 27/12/2002 n.301.

Art. 27 – ULTERIORI NORME IN MATERIA IGIENICO-SANITARIA

Oltre alle norme in materia igienico-sanitaria sopra indicate, nella progettazione e realizzazione di qualsiasi opera devono essere rispettate le seguenti norme:

- Legge 26/10/1995 n.447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", ai fini degli obiettivi di tutela dell'inquinamento acustico. In particolare è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
 - a) scuole e asili nido;

- b) ospedali;
 - c) case di cura e di riposo;
 - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
 - e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2, paragrafo 8 della Legge suddetta
- Legge 22/02/2001 n.36 “Legge quadro sulla protezione all’esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” che in particolare si applica agli elettrodotti ed agli impianti radioelettrici compresi gli impianti per telefonia mobile, i radar e gli impianti per radiodiffusione
 - Ordinanza 02/03/2000 del Ministero della Sanità “Requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche”, quali:
 - a) aree pubbliche nelle quali si effettuano, in un determinato arco di tempo, anche non quotidianamente, i mercati per il commercio dei prodotti alimentari;
 - b) posteggi, sia singoli, sia riuniti in un mercato, sia presenti nelle fiere;
 - c) costruzioni stabili, negozi mobili e banchi temporanei che insistono sui posteggi di cui alla lettera b)
 - T.U. R.D. 1265/34, art.226 e successive modifiche ed integrazioni, nella localizzazione delle lavorazioni insalubri

Art. 28 – NORME PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d’uso, nonché nel recupero del patrimonio edilizio esistente, sono regolati dalla legge 09/01/1991 n.10, dal D.Lgs. 19/08/2005 n.192 in attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico nell’edilizia, ed infine dal D.P.R. 02/04/2009 n.59 Regolamento di attuazione del D.Lgs. 192.

Art. 29 – NORME IN MATERIA ANTISISMICA

Il territorio comunale di Fabrica di Roma è stato classificato di categoria 3 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”.

Corchiano, li 05/08/2009

IL PROGETTISTA

(Ing. Franco Sciardiglia)