

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

DEL COMUNE DI

ACQUAPENDENTE
PROVINCIA DI VITERBO



ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato

E02 - A

Aggiornamento in conformità della D.C.C. n. 44 del 30/07/2008

Progetto di:
Arch. Luca Melappioni

Sommario

Articoli	Pag.
Art. 1 - Attuazione Della Variante Al Piano Regolatore Generale	4
Art. 2 - Norme di carattere generale	6
Art. 3 - Definizione degli indici e parametri urbanistici	8
Art. 4 - I Comparti (Kn)	8
Art. 5 - Zone urbanistiche	9
Art. 6 - Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee	9
Art. 7 - ZONA A - Centro Storico	10
Art. 8 - ZONA B - Completamento e Ristrutturazione Edilizia	10
Art. 9 - ZONA C - Espansione	12
Art. 10 - ZONA D - Attività Produttive Artigianali, Industriali e Commerciali	14
Art. 11 - ZONA E - Aree Produttive Agricole	17
Art. 12 - ZONA F - Aree per Attrezzature e Impianti di interesse Generale	20
Art. 13 - ZONA G - Aree per Campeggi e Parchi Naturali	21
Art. 14 - Funzioni territoriali, classi e destinazioni d'uso	22
Art. 15 - Gli standards	22
Art. 16 - Indirizzi per la redazione dei piani attuativi	23
Art. 17 - La programmazione pluriennale	24
Art. 18 - Indici e parametri	24
Art. 19 - Funzioni territoriali, classi e destinazioni d'uso	25
Art. 20 - Categorie d'intervento	28
Art. 21 - Vincoli paesistico-ambientali	28
Art. 22 - Vincolo idrogeologico	28
Art. 23 - Ambiti per le opere di captazione	28
Art. 24 - Attuazione del piano	29
Art. 25 - Aree vincolate	30
Art. 26 - Barriere architettoniche	31

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Attuazione Della Variante Al Piano Regolatore Generale

La variante generale al PRG si attua nel rispetto delle seguenti norme e delle destinazioni e vincoli riportati nelle planimetrie T05-T06-T07-T08-T09-T10-T11-T12-T13-T14-T15-T16-T17-T18-T19 mediante piani particolareggiati di attuazione e singole concessioni ai sensi della legge 28/01/1977 n. 10 e della LR Lazio 22 dicembre 1999, n° 38 e successive modifiche.

Il Piano è conforme agli indirizzi, alle direttive ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico – Ambito 1. Il Piano è altresì adeguato alle disposizioni della LR 33/99 “*Disciplina relativa al settore commercio*” e D.G.R 6 dicembre 2002, n° 131, (DOCUP 131/02).

Le disposizioni variante generale al PRG, comunque, non prefigurano la natura del regime, pubblico o privato, dei suoli e/o degli edifici; il regime pubblico dei suoli e/o degli edifici, è individuato e precisato dall’Amministrazione comunale con specifici provvedimenti previsti dalle vigenti leggi.

Per l'attuazione del piano si è fatto obbligo, ove indicato nelle planimetrie e specificato nelle presenti Norme, della redazione dei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate estese a tutte le aree interne ai perimetri indicati nelle planimetrie T05-T06-T07-T08-T09-T10-T11-T12-T13-T14-T15-T16-T17-T18-T19.

Le aree comprese nei piani particolareggiati o nelle lottizzazioni convenzionate possono essere incluse, anche parzialmente, nel programma di attuazione secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale. Al fine di perequare benefici ed oneri per i proprietari le cui aree all'interno dei piani attuativi hanno destinazione e vincoli differenti, l'Amministrazione Comunale può invitare i proprietari stessi a formare consorzi.

Nelle planimetrie T12-T13-T14-T15-T16-T17-T18-T19 "Zonizzazione" scala 1:5000, sono indicati i limiti dei comprensori per i quali vanno redatti i piani attuativi.

Tali comprensori sono:

Capoluogo		
Nome	St	It
K1	21.790	0,25
K2	23.441	0,85
K3	85.498	0,54
K4	29.515	1,30
K5	6.033	0,77
K6	12.551	0,77
K7	15.932	1,30
K8	13.510	2,16
K9	9.689	2,16
K10	86.880	1,30
K11	42.230	0,54
K12	18.698	1,30
K13	12.903	0,54
K14	30.816	1,50

Variante – D.C.C. n 20 12-04-2006		
Nome	St	It
K32	38.900	0,54
K33	19.765	0,54
K34	79.587	0,25
K35	94.639	0,30
K36	8.267	0,54

Trevinano		
Nome	St	It
K19	7.283	1,30
K20	7.986	0,50
K21	4.620	0,50

Torre Alfina		
Nome	St	It
K15	20.618	0,50
K16	23.158	0,54
K17	26.700	0,50
K18	9.584	1,30

Extra urbana		
Nome	St	It
K22	980.940	0,045
K23	118.556	2,00
K24	93.191	2,80
K25	14.927	2,50
K26	182.419	2,00
K27	54.153	0,65
K28	593.219	2,00
K29	76.648	0,70
K30	51.214	1,88
K31	24.751	2,00

Osservazioni – D.C.C. n 44 30-07-2008		
Nome	St	It
K37	8.892	0,54
K38	5.189	0,54
K39	9.635	0,25
K40	25.049	0,50
K41	14.668	0,50
K42	35.315	0,50
K43	35.200	0,50

Strumenti di attuazione

La variante generale al PRG si attua mediante:

- ⇒ Programmi pluriennali di attuazione - art. 13 L. 28/01/77 n. 10 e Legge Regione Lazio 28/07/78 n. 35;
- ⇒ Piani particolareggiati di iniziativa pubblica - art. 13 e seg. legge 17/08/42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni - art. 27 legge 22/10/71 n. 865
- ⇒ Piani per l'edilizia economica e popolare - legge 18/04/62 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni
- ⇒ Piani di lottizzazione convenzionati - art. 28 legge 17/8/42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni
- ⇒ Piani di recupero - art. 27 e segg. legge 05/08/78 n. 457
- ⇒ Permesso di Costruire – D.I.A. (D.P.R. 380/01).

Elaborati costitutivi.

Il Piano è costituito da elaborati ricognitivi, strutturali e programmatici.

Gli elaborati strutturali di progetto sono sottoposti al parere di conformità della Regione Lazio.

Gli elaborati programmatici, che precisano gli elementi per la gestione del Piano, gli orientamenti e le scelte per la progettazione dei singoli piani attuativi e/o dei piani e dei programmi di settore, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale.

Di seguito viene specificata la valenza degli elaborati ai fini del regime giuridico dei suoli:

Elaborati ricognitivi: documenti d'analisi;

Elaborati strutturali: documenti prescrittivi per il regime giuridico dei suoli;

Elaborati programmatici: documenti ordinatori.

Elaborati ricognitivi

- **G1** Indagine geologica e geomorfica.
- **G2** Carta geologica e geomorfica.
- **G3** Carta delle acclività.
- **G4** Carta della stabilità.
- **G5** Carta della criticità
- **G6** Carta della vulnerabilità
- **G7** Relazione agro-pedologica

Elaborati strutturali e Elaborati programmatici

N.	Nome	Descrizione	Scala
T01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	Area Vasta; Note storiche; Demografia;	20.000
T02	USO DEL SUOLO E VINCOLI GRAVANTI SUL TERRITORIO	Uso del suolo; P.T.P. 1	20.000
T03	VINCOLO IDROGEOLOGICO E STATO GIURIDICO DEI SUOLI	Vincolo Idrogeologico; Usi Civici	20.000
T04	STATO ATTUALE E PROGETTO DI VARIANTE	Zone omogenee e Ambiti d'intervento in variante	20.000
T05	VARIANTE GENERALE AL PRG INQUADRAMENTO	Variante Generale al P.R.G.	20.000
T06	VARIANTE GENERALE CAPOLUOGO	Variante Generale al P.R.G.	10.000
T07	VARIANTE GENERALE CAPOLUOGO NORD	Variante Generale al P.R.G.	10.000
T08	VARIANTE GENERALE TORRE ALFINA NORD	Variante Generale al P.R.G.	10.000
T09	VARIANTE GENERALE TORRE ALFINA SUD	Variante Generale al P.R.G.	10.000
T10	VARIANTE GENERALE TREVINANO	Variante Generale al P.R.G.	10.000
T11	VARIANTE GENERALE TREVINANO EST	Variante Generale al P.R.G.	10.000

T12	VARIANTE GENERALE CAPOLUOGO	Variante Generale al P.R.G.	5.000
T13	VARIANTE GENERALE CAPOLUOGO SUD	Variante Generale al P.R.G.	5.000
T14	VARIANTE GENERALE CAPOLUOGO OVEST	Variante Generale al P.R.G.	5.000
T15	VARIANTE GENERALE CAPOLUOGO EST	Variante Generale al P.R.G.	5.000
T16	VARIANTE GENERALE CAPOLUOGO NORD	Variante Generale al P.R.G.	5.000
T17	VARIANTE GENERALE TORRE ALFINA	Variante Generale al P.R.G.	5.000
T18	VARIANTE GENERALE TORRE ALFINA SUD	Variante Generale al P.R.G.	5.000
T19	VARIANTE GENERALE TREVINANO	Variante Generale al P.R.G.	5.000
E01	RELAZIONE		
E02	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
E03	ATTUAZIONE - SCHEDE DIMENSIONALI DEGLI INTERVENTI		

Art. 2 - Norme di carattere generale

L'edificazione nel territorio comunale deve rispettare, oltre le disposizioni in materia urbanistica delle leggi vigenti e salvo, specifiche prescrizioni o ulteriori limitazioni indicate per ogni singola zona nei successivi articoli, le norme seguenti.

Nei piani urbanistici attuativi debbono essere precisate, per ogni singolo lotto o area edificabile, le destinazioni d'uso previste dalla variante generale al PRG. La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio dell'autorizzazione ad edificare, dell'abitabilità o agibilità di esercizio.

Nei casi in cui, a norma di quanto specificato nei successivi articoli, le costruzioni vengono accentrate in una parte del lotto o dei lotti, l'autorizzazione deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificandi sulla restante parte del lotto o dei lotti, vincolo accettato dal proprietario per sé, successori o aventi causa.

Le dimensioni di un lotto edificabile sono da computarsi, a tutti gli effetti sempre al netto di qualsiasi spazio pubblico o privato limitrofo (strade, piazze, marciapiedi, verde di rispetto, ecc.).

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti individuati nelle tavole della variante generale al PRG, siano essi lotti urbani che aree agricole. I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti devono essere compresi nel volume concesso calcolato sulla base della superficie catastale.

La nuova edificazione non potrà quindi superare in volume la differenza tra volume concesso e volume esistente.

Nel caso di frazionamenti avvenuti precedentemente alla data di adozione della variante generale al PRG e non riportati nelle tavole di piano, si potranno concedere utilizzazioni fondiari soltanto dietro presentazione di certificato storico catastale che dimostri la proprietà dell'area antecedentemente alla data sopradetta.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante. Salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi, le superfici entro terra non possono superare la sagoma del Piano Terra degli edifici. Naturalmente vigono le disposizioni di cui alla legge 122/89 (parcheggi).

Il calcolo della cubatura totale deve essere comprensivo dei volumi fuori terra con esclusione:

- ⇒ dei volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio dei terrazzi di copertura, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extra corsa degli ascensori;
- ⇒ dei volumi relativi alle logge anche se incassate, ed ai cavedi;
- ⇒ dei volumi non praticabili compresi all'interno eventuali coperture a tetto; dei volumi relativi ai locali accessori (quali ad esempio, le cantine, le autorimesse, i locali per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, le soffitte, gli stenditoi) purché siano situati interamente al di sotto del livello del suolo o nel sottotetto o al di sopra del terrazzo di copertura.

Può essere utilizzato il sottotetto e ne sarà calcolato il volume quando l'altezza minima è superiore ai ml. 2,20, purché sia garantita un'altezza media di ml. 2.70.

Dove i piani attuativi esplicitamente prescrivano la destinazione del piano terra a spazio aperto al pubblico e siste-

mato a porticato, il relativo volume non va computato ai fini della cubatura massima realizzabile, a condizione che la suddetta destinazione risulti da atto trascritto.

I locali interrati, in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o altre attività che prevedono la presenza continua di persone, salvo deroga per i centri storici.

Le altezze degli edifici vanno misurate dalla quota di imposta più bassa del fabbricato, intesa in senso assoluto, al piano di calpestio del terrazzo di copertura e alla linea di gronda del tetto e non debbono superare le altezze massime previste dalla norme seguenti. Nel caso di coperture del tetto con pendenza superiore al 35% le altezze anziché alla linea di gronda vanno misurate a due terzi dell'altezza sottotetto.

Tra pareti finestrate, pareti di edifici antistanti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di in m. 10. Per gli edifici ricadenti nella zona C è prescritta tra pareti finestrate di edifici reciprocamente antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parte sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o gruppi di edifici e dove non è espressamente indicata nella planimetria) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

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

Nella zona A sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, in relazione alla distanza media presente nell'isolato e comunque non inferiori a m. 5. Nella zona A, per le operazioni di risanamento conservativo, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

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

Le distanze minime tra pareti finestrate e tra fabbricati, così come definite nelle precedenti norme, si applicano anche a corpi di fabbrica di uno stesso edificio sempre che essi abbiano una lunghezza del fronte interessato ed una sporgenza superiore ad 1 metro.

In tutte le zone della variante generale al PRG (salvo diverse prescrizioni delle seguenti norme) deve essere riservata a parcheggio la superficie:

- ⇒ nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 m^2 . per ogni m^3 . di costruzione;
- ⇒ nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 m^2 . di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 m^2 . di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Per quanto riguarda le disposizioni in materia di parcheggi si rimanda alla legge n. 122 del 24/03/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni intervento edilizio la superficie scoperta dei lotti dovrà essere adibita a giardino (o a parco) ed a parcheggio. Tale norma non vige nella zona agricola nella quale è consentita la coltivazione.

Per i piani di edilizia economica e popolare devono inoltre essere tenute presenti le prescrizioni e le definizioni di cui alle leggi in materia qualora risultassero più restrittive di quelle riportate nelle precedenti norme.

Art. 3 - Definizione degli indici e parametri urbanistici.

St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare o destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal piano alla viabilità principale (strade comunali, provinciali, statali) ed ai parcheggi o piazze di interesse urbano esistenti perimetralmente all'area stessa, e comunque all'interno del perimetro segnato nelle planimetrie.

It - Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Sf - Superficie fondiaria

Per la superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

If - Indice di fabbricabilità fondiario

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) il sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) le opere di adduzione e le reti di distribuzione idrica;
- d) la rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi e relativi depuratori;
- e) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e le canalizzazioni per gas e telefono;
- f) gli spazi di verde pubblico attrezzato di nucleo residenziale;
- g) le reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere a, b.

Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- d) centri speciali, civici, attrezzature, pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;
- f) parchi e impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

Art. 4 – I Comparti (Kn).

Il Comparto urbanistico di attuazione (Kn, dove n indica il suo numero ordinale), è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato (art. 48 LR 38/99). Esso può comprendere al suo interno, aree di diverse proprietà con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.

Il Comparto, in generale, comprende al suo interno:

1. la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
2. la superficie per opere di urbanizzazione secondaria;
3. la superficie fondiaria.

Inoltre il Comparto Kn può comprendere al suo interno:

4. la superficie per opere di urbanizzazione generale;
5. la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

Ai fini della sua attuazione, il Comparto Kn è sempre delimitato da un perimetro continuo che individua l'Unità Minima di Intervento Urbanistico”.

Art. 5 – Zone urbanistiche

L'intero territorio comunale è articolato in zone urbanistiche.

L'esito normativo degli articoli riguardanti le zone urbanistiche, rientranti nel titolo 2 *la gestione urbanistica del territorio*, comprende anche gli aspetti di tutela e gestione del territorio a valenza ambientale, in riferimento alle categorie individuate nel successivo titolo 3 *le risorse del territorio*, fatte salve le disposizioni derivanti dal capo 3.3 *i vincoli ex-lege e le zone di rispetto*.

Art. 6 - Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee

Il Piano, ai sensi di legge, in relazione al DM 1444/68 ed alla LR 38/99 e successive modificazioni, individua le seguenti corrispondenze tra le zone urbanistiche e le Zone Territoriali Omogenee.

<i>Zone urbanistiche</i>	<i>Zona territoriale omogenea di appartenenza</i>
A – Centro Storico di valore culturale ed ambientale	A
B1 – Completamento e ristrutturazione urbanistica, aree totalmente edificate	B
B2 – Completamento e ristrutturazione urbanistica, aree parzialmente edificate	B
B3 – Completamento e ristrutturazione urbanistica, aree di recente edificazione	B
B4 – Completamento e ristrutturazione urbanistica con tipologia edilizia di case singole	B
C1 – Espansione; espansione subordinata all'approvazione di PL, ex lege 765/67, art. 28	C
C2 – Espansione; espansione subordinata all'approvazione di PL ex lege 765/67, art. 28, LR 34/74 e relativa circolare applicativa n° 5979/77 e ex lege 10/77, art. 13.	C
C3 – Espansione;	C
C4 – Espansione; espansione residenziale con vocazione turistica	C
C5 – Insediamenti turistici; L.R. n. 72 del 1975 art. 8	C
C6 – Insediamenti residenziali estensivi; Art. 56 (2a) Legge Regionale n 38 del 1999	C
D1 – Attività produttive; artigianato di servizi	D
D2 – Attività produttive; commercio	D
D3 – Attività produttive; subordinati alle prescrizioni di P.I.P. già approvati	D
D4 – Attività produttive; attività industriale-artigianale in consorzio di comuni	D
D5 – Attività produttive; lavorazione carni in località S. Giusto	D
D6 – Attività produttive; industriale geotermica in località Torre Alfina	D
D7 – Attività commerciali e direzionali, attività artigianali connesse con il commercio.	D
D8 – Attività artigianale – commerciale – turistica.	D
D9 – Sfruttamento temporaneo dei suoli.	D
D10 – Aree per attività estrattive	D
E1 – Attività produttive agricole; boschi demaniali di Torre Alfina e Monte Rufeno	E
E2 – Attività produttive agricole; attività in aree di valore paesistico ed ambientale	E

E3 – Attività produttive agricole; attività agricole dirette o connesse con il turismo rurale	E
F1a – Attrezzature pubbliche di servizio; aree per l'istruzione dagli asili nido alle scuole dell'obbligo	F
F1b – Attrezzature pubbliche di interesse comune; attrezzature religiose, sanitarie, sociali, attività amministrative e pubblici servizi	F
F1c – Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	F
F1d – Aree di parcheggio	F
F2 – Attrezzature pubbliche per lo sport, il tempo libero ed il turismo	F
F3 – Attrezzature tecnico-distributive: cimiteriali, impianti di depurazione, incenerimento rifiuti solidi urbani, autorimesse	F
F4 – Aree a verde privato	F
F5 – Aree per attrezzature private d'interesse generale: bar, ristoranti, alberghi	F
F6 – Aree per attrezzature private sportive finalizzate al gioco del golf.	F
G1 – Aree per campeggio e sosta roulotte	G
G2 – Parchi naturali	G

Per tutte le Zone Territoriali Omogenee deve applicarsi quanto disposto con D.C.C. n° 11 del 31/01/2008 in materia di risparmio energetico, utilizzazione di fonti rinnovabili di energia e risparmio di risorse idriche.

L'aumento di volume dovuto all'isolamento termico è da escludere dal calcolo dei volumi.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a scala diversa, fa fede quella a scala più dettagliata.

Art. 7 - ZONA A - Centro Storico

Tale zona è regolamentata con Delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 2 febbraio 2004 e riguarda il nucleo urbano antico e gli edifici o complessi adiacenti che con esso concorrono a formare insiemi che, anche se privi di particolare interesse storico-artistico, costituiscono, comunque, materia delicata di intervento.

Qualsiasi intervento è subordinato all'approvazione di un piano di attuazione esteso all'intera zona, in cui sono ammissibili le destinazioni d'uso residenziali, ricettive, commerciali, produttive e di servizio.

Sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di restauro e risanamento conservativo che non comportino modificazioni della struttura e dei caratteri originari dell'edificio e che consentano di migliorare le condizioni statiche, igieniche ed il grado di funzionalità.

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

Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizioni potranno essere utilizzati per i servizi pubblici e di uso collettivo di cui al D.I. 2/4/68 n. 1444, o per costruzioni con volumetria inalterata rispetto alle preesistenti, tipologia e aspetto architettonico compatibili con gli edifici circostanti.

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

In mancanza di detto strumento attuativo possono essere consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dall'art. 31 della legge 5/8/78 n. 457, di consolidamento e di restauro conservativo di edifici abitati, e comunque interventi che si rendessero necessari per la tutela dell'incolumità pubblica.

Art. 8 - ZONA B - Completamento e Ristrutturazione Edilizia.

Comprende aree parzialmente edificate in cui sono possibili oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi edilizi di risanamento conservativo, di completamento e ristrutturazione funzionale dei tes-

suti urbani esistenti.

E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere progetti edilizi d'insieme per parti omogenee della zona.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nella zona A.

E' distinta in quattro sottozone: B1 - B2 - B3 - B4.

Sottozona B1

Comprende aree parzialmente o totalmente edificate. Nei lotti liberi interclusi è ammessa l'edificazione con la tipologia di case singole e secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria $I_f = 0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- altezza massima = 7,00 ml;
- Pendenza massima per le coperture a tetto = 33%

Sottozona B2

Riguarda aree parzialmente edificate. Nei lotti liberi interclusi è ammessa l'edificazione con la tipologia di case singole.

- Indice di edificabilità fondiaria $I_f = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Altezza massima = 7,00 ml.
- Pendenza massima coperture = 33%

Nelle aree interne ai perimetri indicati nelle planimetrie di progetto le concessioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano di lottizzazione con indicazioni planovolumetriche redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità territoriale $I_t = 0,77 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- indice di edificabilità fondiario $I_f = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima 7,00 ml.
- Pendenza massima per le coperture a tetto = 33%

In tali aree è consentita anche la tipologia delle case a schiera.

Sottozona B3

Riguarda aree edificate recentemente, parzialmente incluse in lottizzazioni convenzionate. Nei lotti liberi interclusi è ammessa l'edificazione con la tipologia di case isolate e secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria $I_f = 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima = 7,00 ml.
- Pendenza massima per le coperture a tetto = 33%

Nelle aree interne ai perimetri indicati nelle planimetrie di progetto le concessioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano di lottizzazione con indicazioni planovolumetriche redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità territoriale $I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- indice di edificabilità fondiario $I_f = 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima 7,00 ml.
- Pendenza massima per le coperture a tetto = 33%

In tali aree è consentita anche la tipologia delle case a schiera.

Sottozona B4

Riguarda aree parzialmente edificate. Nei lotti liberi interclusi è ammessa l'edificazione con la tipologia di case singole e secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima 10,00 ml.
- Pendenza massima delle coperture a tetto 33%.

Nelle aree interne ai perimetri indicati nelle planimetrie di progetto le concessioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano di lottizzazione con indicazioni planovolumetriche redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità territoriale $I_t = 2,16 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- indice di edificabilità fondiario $I_f = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima 10,00 ml.
- pendenza massima per le coperture a tetto 33%

Art. 9 - ZONA C - Espansione

Tale zona comprende aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali ed è distinta in cinque sottozone: C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6.

Per l'intera zona la destinazione d'uso è quella residenziale. E' consentita la destinazione d'uso per negozi, attività professionali, artigianali di servizio non rumorose e moleste ed attività culturali ed associative nella misura del 10% in aggiunta alla cubatura totale.

Parametri premiali per progetti d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica nelle zona C1-C2-C3-C4.

Nelle zone C di nuovo impianto sono previsti parametri premiali con incremento del 30 % sui parametri ordinari. Per poter utilizzare i parametri premiali si devono prefigurare le seguenti condizioni:

1. vigenza del regolamento comunale: Regolamento sugli incentivi ai progetti d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica.
2. il Piano Attuativo dovrà essere già corredato di progetto edilizio, il cui livello necessario di definizione (preliminare, definitivo, esecutivo) sarà stabilito nel Regolamento di cui al punto precedente.
3. Il progetto di cui al punto 2 dovrà prevedere una edilizia ecosostenibile e bioclimatica, i cui requisiti saranno definiti nel Regolamento di cui sopra.
4. La validazione del progetto redatto con i criteri d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica dovrà essere CERTIFICATA da apposito Ente, Organismo od Istituto accreditato nel Regolamento.
5. Al momento del rilascio dell'atto autorizzativo alla realizzazione (concessione, ecc...) dovrà essere ratificata, da parte dell'UTC comunale, la validazione di cui al precedente punto 4.
6. Il Regolamento stabilirà quali meccanismi e procedimenti saranno necessari per la vigilanza sulla realizzazione in conformità al progetto validato come ecosostenibile e bioclimatico. Inoltre il Regolamento definirà la necessità di eventuali certificazioni da concedere a lavori ultimati, preventivamente al rilascio dell'abitabilità.

Sottozona C1

L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della legge 06/08/1967 n. 765, integrati dalla legge regionale 22/07/1974 n. 34 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 24/10/1974, e dell'art. 13 della legge 28/01/1977 n. 10 secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- tipologia edifici singoli o a schiera
- altezza massima = 7,50 ml.
- distacco dal ciglio stradale = 6,00 ml.

Sottozona C2

L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della legge 06/08/1967 n. 765, integrati dalla legge regionale 22/07/1974 n. 34 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 24/10/1974, e dell'art. 13 della legge 28/10/1977 n. 10 secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 0,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- tipologia edifici a schiera o singoli
- altezza massima = 7,50 ml.
- distacco dal ciglio stradale = 6,00 ml.

Sottozona C3

L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della legge 06/08/1967 n. 765, integrati dalla legge regionale 22/07/1974 n. 34 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 24/10/1974, e dell'art. 13 della legge 28/10/1977 n. 10 secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- tipologia edifici in linea o a schiera
- altezza massima = 11,50 ml.
- distacco dal ciglio stradale = 6,00 ml.

Sottozona C4 – Residenziale con vocazione turistica

L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della legge 06/08/1967 n. 765, integrati dalla legge regionale 22/07/1974 n. 34 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 24/10/1974, e dell'art. 13 della legge 28/10/1977 n. 10 secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale è $0,25 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- indice di fabbricabilità fondiario è $I_f = 0,49 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- devono essere previste aree per:
 - attrezzature di interesse comune
 - verde attrezzato a parco
 - verde per il gioco e lo sport
 - parcheggi

Esclusivamente al comparto K1 è ammessa la destinazione d'uso a struttura socio-assistenziale (casa di riposo).

Tali aree non devono essere inferiori al 50% della superficie territoriale.

Sottozona C5 – Insediamenti turistici

In conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 72/75 art. 8, gli insediamenti turistici, dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a $0,25 \text{ mc}/\text{mq}$;
- b) l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a $0,50 \text{ mc}/\text{mq}$; detto limite non si applica per le zone di cui alle lettere A e B dell'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 (rectius: "D.M. 2 aprile 1968"; n.d.r.);
- c) il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;
- d) l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%;
- e) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planovolumetrico.

Restano esclusi dalle disposizioni del presente articoli i complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale previsti dalla legge 21 marzo 1958, n. 326.

Prescrizioni:

Nella zona C5, le seguenti prescrizioni:

1. vigenza del regolamento comunale: Regolamento sui progetti d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica.
2. il Piano Attuativo dovrà essere già corredato di progetto edilizio, il cui livello necessario di definizione (preliminare, definitivo, esecutivo) sarà stabilito nel Regolamento di cui al punto precedente.
3. Il progetto di cui al punto 2 dovrà prevedere una edilizia ecosostenibile e bioclimatica, i cui requisiti saranno definiti nel Regolamento di cui sopra.
4. La validazione del progetto redatto con i criteri d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica dovrà essere CERTIFICATA da apposito Ente, Organismo od Istituto accreditato nel Regolamento.
5. Al momento del rilascio dell'atto autorizzativo alla realizzazione (concessione, ecc...) dovrà essere ratificata, da parte dell'UTC comunale, la validazione di cui al precedente punto 4.
6. Il Regolamento stabilirà quali meccanismi e procedimenti saranno necessari per la vigilanza sulla realizzazione in conformità al progetto validato come ecosostenibile e bioclimatico. Inoltre il Regolamento definirà la necessità di eventuali certificazioni da concedere a lavori ultimati, preventivamente al rilascio dell'abitabilità.

Nonché:

- 1) Struttura portante in muratura o cemento armato.
- 2) Coperture realizzate a falde inclinate con pendenza massima del 30%.
- 3) Manto di copertura in tegole in cotto del tipo coppo-controcoppo, alla romana.
- 4) Pluviali e discendenti in rame.
- 5) Infissi in legno naturale.
- 6) Le facciate esterne dei fabbricati dovranno essere costituite da materiali locali a faccia vista (Tufo; Pietra Basaltica e laterizio) eventualmente integrate con porzioni di minor rilievo intonacate e tinteggiate.
- 7) Le recinzioni esterne con altezza massima di 2 m in pietra locale o legno.

Sottozona C6 – Insediamenti residenziali estensivi (Bassa densità edilizia).

Ai sensi dell'art. 56 (2a) della Legge Regionale n 38 del 1999 (Insediamenti residenziali estensivi), le zone contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiarie, sono destinate a nuovi insediamenti residenziali estensivi. L'edificazione è subordinata alla previa approvazione di un piano di lottizzazione ovvero di un altro strumento attuativo e, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadri per metro quadro, fino a una superficie massima di 500 metri quadri;
- b) Lotto minimo non inferiore ai 5 mila metri quadri;
- c) Messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto.

Art. 10 - ZONA D - Attività Produttive Artigianali, Industriali e Commerciali.

Tale zona comprende aree destinate a insediamenti produttivi artigianali e industriali ed è distinta in sei zone: D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - D7 - D8 - D9 - **D10**. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori e botteghe artigiane; complessi industriali;
- locali di esposizione e di vendita.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di attuazione di iniziativa pubblica o privata in cui dovranno essere definiti le dimensioni dei lotti, la viabilità interna, le aree per servizi pubblici, gli impianti tecnici, di smaltimento e depurazione dei rifiuti ai sensi della legge 10/05/1976 n. 319.

E' esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. 12 febbraio 1971 ("Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie").

Nelle aree artigianali del comprensorio dei centri abitati, è vietata la trasformazione degli inerti.

Nella zona artigianale a ridosso della frazione di Torre Alfina nei pressi del K18, sono vietate le attività rumorose e moleste e se necessario debbono inserirsi mitigazioni ambientali.

In ogni lotto dovrà essere prevista e opportunamente sistemata un'area destinata alla manovra e al parcheggio degli autoveicoli.

Sottozona D1 - Artigianale di servizio

Riguarda aree, alcune parzialmente edificate, necessarie per realizzare manufatti per attività artigianali di servizio (officine di riparazione, carrozzieri, esposizioni, punti vendita).

Ogni attività edificatoria è subordinata all'attuazione delle prescrizioni dei piani attuativi già approvati, o all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- superficie coperta massima pari a 45% della superficie del lotto
- altezza massima = 7,50 ml.

Non sono consentite costruzioni accessorie esclusi i volumi tecnici.

Sottozona D2 - Commerciale

Riguarda alcune aree in prossimità del capoluogo parzialmente edificate necessarie per realizzare manufatti per attività commerciali. Ogni attività edificatoria è subordinata all'attuazione delle prescrizioni dei piani attuativi già approvati, o all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 1,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- superficie coperta massima pari a 45% della superficie del lotto
- altezza massima = 7,50 ml.

Non sono consentite costruzioni accessorie esclusi i volumi tecnici.

Sottozona D3 - Artigianale-produttiva

Gli interventi sono subordinati all'attuazione delle prescrizioni dei piani attuativi già approvati, all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 2,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- superficie coperta massima pari al 45% della superficie del lotto
- altezza massima 8 ml.

Non sono consentite costruzioni accessorie esclusi i volumi tecnici.

Sottozona D4 - Industriale - Artigianale - Commerciale

Riguarda un'area in località Campo Morino gestita da un consorzio tra i Comuni di Acquapendente, S. Lorenzo Nuovo, Grotte di Castro, Onano e Proceno su parte della quale è vigente un piano di attuazione che prevede:

- lotto minimo = 2400 m².
- indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 2,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui 0,25 per abitazione
- superficie coperta massima 1/3 della superficie del lotto
- distanze dalle strade = 15,00 ml.
- distanze dai confini = 5,00 ml.
- volumi tecnici pari a 1/5 della superficie coperta per una altezza di 3 ml.

Tali indicazioni sono assunte globalmente dalla variante generale al Piano Regolatore Generale.

Per l'ampliamento è stato approvato un piano particolareggiato di iniziativa pubblica con indice territoriale 1.30 mc./mq. $I_f=1.725$ mc./mq. che si conferma totalmente nelle previsioni della presente variante.

Sottozona D5 - Lavorazione carni

Riguarda un'area in località S. Giusto. Su tale area è vigente un piano di attuazione che prevede:

- lotto minimo = 5000 mq.
- indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 3,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui 0,25 per abitazione
- superficie coperta massima 50% della superficie del lotto
- distanza dalle strade = 20,00 ml.
- distanza dai confini = 10,00 ml.
- altezza massima = 7,00 ml.
- volumi tecnici pari a 1/5 della superficie coperta per una altezza di 3 ml.

Tali indicazioni sono assunte globalmente dalla variante generale al Piano Regolatore comunale.

Sottozona D6 - Industriale artigianale

Riguarda un'area in località Podere Alfina su parte della quale è vigente un piano particolareggiato che prevede:

- lotto minimo = 3500 mq.
- indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- superficie coperta massima 40% della superficie del lotto
- distanza dalle strade $d_s = 10,00$ ml.
- distanza dai confini $d_c = 10,00$ ml.
- altezza massima = 6,00 ml.

Tali indicazioni sono assunte globalmente dalla variante generale al Piano Regolatore comunale.

Sottozona D7 – Attività commerciale, direzionale, attività artigianali connesse con il commercio, residenziale.

La zona è ubicata in prossimità del capoluogo (cimitero). Ogni attività edificatoria, **avendo massima cura nelle scelte tipologiche e con adeguato inserimento nel contesto adiacente**, è subordinata all'approvazione di un piano di fabbricabilità di iniziativa privata e soggetta alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Superficie coperta massima pari a 45% della superficie territoriale S_t
- Altezza massima 7,00 ml
- Il **25%** del volume può essere destinato alla residenza.

Prescrizioni:

A salvaguardia delle zone limitrofe (viale del Cimitero, Via Cassia e Igino Gini) deve essere realizzata una fascia di rispetto a verde, con piantumazione a cipresso.

Sottozona D8 – Artigianale, Commerciale, Turistica.

L'edificazione delle aree è subordinata all'approvazione di un piano di zona di attuazione di iniziativa pubblica o privata convenzionata con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$

- Superficie coperta 45% della superficie
- Altezza massima 7,00 m
- Distanza dai confini 5,00 m
- Distanza dalle strade 6,00 m

Il piano dovrà prevedere parcheggi e verde attrezzato nelle quantità previste dalle normative vigenti.

Sottozona D9 – Sfruttamento temporaneo dei suoli.

Riguarda un'area a ridosso della zona Artigianale Ponte Gregoriano.

In tali zone è consentito esclusivamente attività di magazzinaggio temporaneo a cielo aperto a servizio delle attività artigianali.

Non sono consentite costruzioni di alcun tipo ad eccezione di impianti senza volumetria a servizio della zona artigianale.

Sottozona D10 – Aree per attività estrattive.

Si applicano le norme di cui alla Legge Regionale N° 17 del 06/12/2004 – Disciplina organica in materia di cave e torbiere

Art. 11 - ZONA E - Aree Produttive Agricole

Tale Zona disciplina la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di:

- a) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente;
- b) salvaguardare la destinazione agricola e forestale del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali, le specifiche vocazioni produttive e le attività connesse e compatibili;
- c) promuovere la permanenza nelle zone agricole, in condizioni adeguate e civili, degli addetti all'agricoltura;
- d) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
- e) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola.

Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano alle aree destinate dagli strumenti urbanistici ad usi agricoli, appartenenti alle zone territoriali omogenee di tipo E come definite e disciplinate dall'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97.

Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998, n. 24 e successive modificazioni, 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.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per le residenze non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione della variante generale al vigente Piano Regolatore qualora risulta che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso. L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà

Le nuove cave, sono da vietare in tutte le zone sottoposte a Vincolo Paesistico e nelle aree contigue alla riserva naturale

Monte Rufeno.

Nella zona E è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del D.M. 12/02/1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò sia previsto nel Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, e le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona industriale e/o artigianale e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

Nel caso di nuove costruzioni (ove consentite) ad uso residenziale, il volume edificabile deve essere calcolato tenendo conto di quello residenziale già esistente, considerando tale anche quello che insiste su particelle contigue intestate catastalmente alla stessa ditta. La concessione di edificare è sempre subordinata alla stipulazione di atto pubblico di vincolo sia della superficie relativa che della destinazione d'uso delle costruzioni nuove ed esistenti.

Gli annessi agricoli sono comunque consentiti nei limiti previsti dalla normativa delle singole sottozone.

Nell'ipotesi di realizzazione di piani zonali per l'agricoltura la normativa di cui al presente articolo dovrà essere modificata secondo quella dei suddetti piani zonali. Viene completamente recepita la normativa regionale relativa alle zone agricole (L.R. 22/12/1999 n° 38, L.R. 17/03/2003 n° 8 e loro successive modifiche ed integrazioni), nonché quella relativa al Vincolo Paesaggistico L.R. 24/1998, L.R. 18/2004 e loro successive modifiche ed integrazioni.

La zona E è distinta in tre sottozone: E1- E2 - E3.

Sottozona E1 - Riserva Naturale

Tale zona coincide con le aree dei boschi demaniali di Torre Alfina e di Monte Rufeno, per complessivi 2892 ettari, per le quali esiste un programma di gestione della Riserva Naturale di Monte Rufeno che viene integralmente recepito dalla Variante al Piano Regolatore Generale.

In tale zona pertanto gli interventi saranno finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle specifiche caratteristiche naturali e delle particolarità di ordine scientifico e culturale.

In sede di piano attuativo andranno individuate:

- a) le aree da sottoporre a particolare regime di tutela, all'interno delle quali sia escluso ogni intervento volto a modificare lo status attuale dei luoghi;
- b) le aree "campione" utilizzabili ai fini didattici e dimostrativi;
- c) le aree eventualmente ancora utilizzabili ai fini silvicolture;
- d) le aree di maggiore fruizione da parte del pubblico;
- e) gli eventuali "Monumenti Naturali";
- f) le zone nelle quali reperire aree di sosta e di ristoro, fornite di attrezzature minime per i visitatori;
- g) le vie di penetrazione carrabile e le aree di parcheggio per i visitatori.

Per permettere una razionale fruizione della riserva e consentire la realizzazione di infrastrutture di servizio e ricettive, sono consentiti il recupero dei casali esistenti con interventi di ristrutturazione funzionale ed igienico-sanitaria, intendendo con ciò anche ampliamenti, ed eventuali nuove costruzioni, secondo le indicazioni del piano di attuazione della Riserva Naturale di Monte Rufeno.

Eventuali piani di attuazione della R.N.M.R. sono subordinati alle prescrizioni della presente variazione.

Sottozona E2 - Agricola di valore paesistico ed ambientale.

Comprende anche terreni in dissesto per crolli e fratturazioni, con pendenze notevoli. Tali aree sono di notevole pregio ambientale-paesistico. Si prescrive il rimboschimento finalizzato alla salvaguardia idrogeologica dei terreni e delle zone circostanti, e a fini paesistici e ambientali.

Per una maggiore tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario, in tale sottozona i parametri di utilizzazione ammessi sono da intendersi i seguenti:

- indice di fabbricabilità = 0,002 mc/mq
- cubatura massima = 50 mc.
- altezza massima = 2,50 ml.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo degli edifici esistenti con eventuali interventi previsti per le zone agricole dalla legge regionale.

Sottozona E3 - Agricola

Destinata all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura e al turismo rurale.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

La concessione per la costruzione delle strutture abitative nelle zone agricole è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria, a condizione che:

1. Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.
2. Gli edifici di cui al comma 1 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 quindici per cento.
3. Le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri lordi 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'articolo 52, comma 3 della Legge Regionale n. 38 del 22 dicembre 1999. 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.
4. Ai fini dell'edificazione residenziale l'unità aziendale minima è fissata in 30mila metri quadri.
5. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri lordi per ogni 5mila metri quadri di terreno aumentabili proporzionalmente ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo.
6. 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.
7. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere 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'articolo 57 della Legge Regionale n. 38 del 22 dicembre 1999.

A completamento della norma è necessario infine prescrivere per le nuove costruzioni :

- piano interrato: magazzini per ricovero attrezzi, macchine, prodotti agricoli (escluse stalle concimaie);
- piano terra: abitazione e quanto detto al punto precedente.
- piano 1°: abitazione.
- distanza dal confine su strada comunale o privata = 20,00 m.
- distanza minima dagli altri confini = 15,00 ml.
- distacco minimo dal ciglio delle altre strade è fissato alle misure previste dal D.I. 1404/1968

- numero massimo dei piani = 2 fuori terra
- altezza massima dell'edificio dal piano medio terreno alla linea di gronda = ml. 7,50
- copertura a tetto.
- struttura portante in muratura o c.a, o ferro.
- coperture realizzate a falde inclinate con pendenza massima del 30%.
- manto di copertura in tegole in cotto del tipo coppo-controcoppo, alla romana.
- pluviali e discendenti in rame.
- infissi in legno naturale.
- le facciate esterne dei fabbricati dovranno essere costituite da materiali locali a faccia vista (Tufo; Pietra Basaltica e laterizio) eventualmente integrate con porzioni intonacate e tinteggiate per un max del 60%.
- le recinzioni esterne con altezza massima di 2 m in pietra locale, legno o ferro lavorato.
- tipologie, materiali ammessi soltanto quelli caratteristici delle zone agricole dell'Alta Tuscia e della Toscana ed Umbria.

Nelle aree boscate è prescritta la conservazione della consistenza forestale esistente. Tali aree contribuiscono alla determinazione del volume edificabile ma su di esse non può essere realizzata alcuna costruzione, salvo manufatti di tipo precario per il deposito degli attrezzi - per una cubatura massima di 45 m³.

Art. 12 - ZONA F - Aree per Attrezzature e Impianti di interesse Generale

Tali zone sono articolate nel seguente modo: F1 - F2 -F3 - F4 - F5 – F6

F1 - Aree per attrezzature pubbliche di servizio connesse agli insediamenti:

- a) aree per l'istruzione: sono destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; per esse valgono le norme tecniche stabilite con D.M. 18 dicembre 1975;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: sono destinate alla realizzazione di chiese ed altri edifici per servizi religiosi, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, centri per attività amministrative e pubblici servizi; per esse valgono i seguenti parametri di utilizzazione:
 - indice di fabbricabilità fondiario = 2,00 m³/m²
 - distacchi dai confini = 6,00 ml.
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: sono destinate alla conservazione e/o creazione di giardini o parchi pubblici ed alla creazione di spazi ed impianti per il gioco e lo sport a livello di quartiere. Sono consentite unicamente costruzioni necessarie alla realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e servizi connessi con le attività sportive; per esse valgono i seguenti parametri:
 - area impegnata dai manufatti = max 2% della superficie totale;
 - altezza max dei manufatti = 3,50 ml.
- d) aree di parcheggio.

F2 - Aree per attrezzature pubbliche o private di livello urbano:

aree per attrezzature sportive: sono destinate alla creazione di spazi ed impianti per lo sport ed il tempo libero; per esse valgono i seguenti parametri:

- area impegnata dagli impianti coperti e scoperti = max 60% della superficie totale
- altezza max dei manufatti = 8,00 ml.

Sono consentite attrezzature e servizi per ricovero e sosta roulotte e campers.

F3 - Aree per attrezzature tecnico-distributive:

sono destinate alla conservazione e/o realizzazione di attrezzature ed impianti tecnologici quali:

- attrezzature cimiteriali;
- impianti di depurazione;
- impianti incenerimento dei rifiuti solidi, ecc.;
- autorimesse.

Area impegnata dagli impianti coperti e scoperti max 60% della superficie totale

Altezza max dei manufatti = 8,00 ml.

F4 - Aree a verde privato.

Sono destinate alla conservazione di spazi esistenti di verde ad uso privato di particolare valore paesaggistico e ambientale. Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni preesistenti sulle aree stesse, e la realizzazione di manufatti di tipo precario per deposito attrezzi e magazzino per un volume massimo di 45 mc., o tettoie per una superficie coperta max di 18 mq

F5 - Aree per attrezzature private d'interesse generale.

Sono destinate alla realizzazione di esercizi pubblici d'interesse generale come Bar, Ristoranti, Alberghi.

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni preesistenti sulle aree stesse nonché l'ampliamento, e la nuova costruzione di immobili.

- indice di fabbricabilità territoriale = 1,2 m³/m²
- superficie massima coperta = 1/3
- altezza massima = 10,00 ml.

F6 - Aree per attrezzature sportive limitate al gioco del golf.

Sono destinate esclusivamente al gioco del golf (campo prova).

In esse non sono consentite nessun tipo di costruzioni edilizie.

Art. 13 - ZONA G - Aree per Campeggi e Parchi Naturali

Tale zona comprende aree destinate ad uso pubblico per campeggi e sosta roulotte e parchi naturali ed è distinta in due sottozone: G1 - G2.

Sottozona G1 - Aree per campeggio e sosta roulotte

L'allestimento dell'area è subordinata alla approvazione di un piano attuativo esteso a tutta l'area contenente lo stato di fatto con l'indicazione delle alberature, dei manufatti esistenti, della viabilità di accesso, e le specificazioni di progetto con l'indicazione delle piazzole, degli edifici da realizzare e delle urbanizzazioni primarie.

La costruzione dei servizi e delle attrezzature deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,08 m³/m²
- altezza massima = 4,50 ml.

In prossimità della ricezione deve essere previsto un parcheggio per un numero di posti auto pari almeno al 5% del numero delle piazzole.

Sottozona G2 - Parchi naturali

Riguarda un'area a nord dell'abitato di Torre Alfina in località Sasseto di notevole valore paesistico-ambientale. Sono consentiti interventi tendenti alla conservazione, al miglioramento e alla valorizzazione delle caratteristiche naturali

dell'area secondo le indicazioni di uno specifico piano di iniziativa pubblica (comune - comunità montana) tendente ad integrare tale area in quella della Riserva naturale di cui all'art. 9 delle presenti norme. Valgono pertanto le prescrizioni in esso contenute.

Art. 14 – Funzioni territoriali, classi e destinazioni d'uso.

Nel rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 relative agli usi ammessi nelle Zone Territoriali Omogenee, il Piano:

- individua le funzioni territoriali delle singole zone urbanistiche nel successivo titolo 2 delle presenti NTA
- individua le categorie d'uso degli immobili e dei suoli, specificando eventualmente le categorie prevalenti e quelle complementari (categorie complementari da intendersi quindi compatibili con la categoria prevalente dell'area, di cui al punto precedente). Nelle presenti NTA, tranne che in casi specifici, non vengono fissate soglie quantitative di Superficie Utile Lorda (SUL) tra le categorie complementari e prevalenti; queste ultime debbono comunque rappresentare la quantità maggiore e configurare la funzione territoriale dell'azonamento. Eventuali soglie percentuali quantitative potranno essere fissate nei piani attuativi delle aree a trasformazione indiretta.
- Esemplifica le principali destinazioni d'uso comprese nelle più ampie categorie d'uso. Le singole destinazioni d'uso, negli ambiti di attuazione indiretta, possono essere rettificare in sede di Piano Attuativo, utilizzando le destinazioni d'uso già comunque previste nell'azonamento. Ciò non costituisce Variante al Piano.

Art. 15 – Gli standards.

Negli strumenti urbanistici attuativi riguardanti zone di nuovo insediamento, ai sensi della normativa nazionale e regionale, deve essere previsto e garantito un quadro complessivo di attrezzature e di impianti di interesse generale, così come di seguito descritto.

Si specifica che le accezioni "edifici o impianti di pubblico interesse" vanno interpretate secondo i criteri appresso indicati.

Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad es. le sedi dei Ministeri, Regioni, Comuni, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università ecc. Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc.: es. conventi, poliambulatori, alberghi, biblioteche, teatri, ecc.

Va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga. Restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad esempio quelle in materia di altezza degli alberghi e di edilizia antisismica. Gli standards, individuati e definiti nella loro forma e quantità dalla Variante Generale al PRG, dovranno essere ceduti, a titolo gratuito, al Comune; ciò fatte salve diverse determinazioni contenute nella stessa Variante. In tal senso, per attuare la c.d. monetizzazione degli standards si dovrà predisporre apposito regolamento approvato dal C.C..

15.1 - STANDARDS PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Per gli insediamenti residenziali debbono essere fissate dotazioni in misura tale da assicurare per ogni abitante da insediare la dotazione minima, inderogabile, di m² 18.00 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato in tabella:

Standards per insediamenti residenziali

Standars Urbanistici 18 m ² /ab	
Aree Standards	m²/ab
<i>Istruzione</i>	4,50
<i>Attrezzature di interesse comune</i>	2,00
<i>Spazi pubblici attrezzati</i>	9,00
<i>Aree per parcheggi</i>	2,50

Totale	18,00
---------------	-------

Nelle aree residenziali in aggiunta alla superficie indicata in “Aree per parcheggio” (art. 3/D, DM 1444/68) della precedente tabella, devono essere previste le superfici destinate a parcheggi privati dalla L. n. 122/90; tali aree in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli. Ai fini dell’osservanza dei rapporti indicati nella formazione degli strumenti urbanistici, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 m² di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 m³ vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 m² (pari a circa 20 m³ vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.),

15.2 - STANDARDS PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per gli insediamenti produttivi debbono essere fissate dotazioni in misura tale da assicurare: a) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone omogenee D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti; b) nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli previsti all'art.41 sexies della legge 1150/42).

Art. 16 - Indirizzi per la redazione dei piani attuativi

Gli elementi che seguono intendono delineare una prima griglia di riferimento per la stesura dei piani attuativi, affinché gli stessi configurino uno sviluppo e consolidamento sostenibile del territorio, a livello locale.

La progettazione dei piani attuativi, in relazione ai diversi aspetti di seguito indicati, dovrà:

l'acqua

- ⇒ facilitare l’infiltrazione dell’acqua piovana nel terreno ed assicurare la massima quantità di superfici permeabili;
- ⇒ suggerire soluzioni per raccogliere, conservare e riutilizzare l’acqua piovana;
- ⇒ proporre l’utilizzo di materiali porosi per pavimentare le aree pedonali, le strade, ecc..;
- ⇒ valorizzare i corsi d’acqua come elementi del territorio e non come ostacoli all’uso del suolo;

l'aria ed il rumore

- ⇒ sviluppare le aree piantumate;
- ⇒ utilizzare ampiamente l’insediamenti di filari arborei come protezione dal rumore;
- ⇒ ridurre la propagazione acustica modellando il terreno, mettendo a dimora siepi, costruendo barriere anti-rumore;
- ⇒ promuovere l’utilizzo di materiali fonoassorbenti;

il suolo ed il territorio

- ⇒ mantenere, ove possibile, le caratteristiche geomorfologiche esistenti e consolidate;
- ⇒ ridurre l’utilizzo del territorio non ancora urbanizzato;
- ⇒ evitare le zonizzazioni urbanistiche monofunzionali;
- ⇒ utilizzare pavimentazioni permeabili;
- ⇒ assicurare la massima permeabilità anche per l’aria;

gli elementi naturali

- ⇒ identificare ed utilizzare nella progettazione tutti gli elementi naturali presenti nell’area o comunque tutti quelli che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e diversificato, reintegrando ognuno di questi elementi all’interno dello schema di progetto;
- ⇒ privilegiare specie arboree autoctone prevedere la messa a dimora di nuove alberi, considerando spazio sufficiente per la loro crescita e per lo sviluppo delle radici;
- ⇒ prevedere nel progetto percorsi (anche esclusivamente ciclopedonali) che dagli spazi insediativi consentano di raggiungere o approssimarsi con facilità agli spazi rurali/naturali;
- ⇒ promuovere l’utilizzo di tetti verdi;

⇒ prevedere superfici d'acqua all'interno dei contesti insediativi

i trasporti e l'accessibilità

- ⇒ utilizzare modalità insediative che riducano gli spostamenti e favoriscano l'utilizzo di trasporti pubblici;
- ⇒ evitare di localizzare funzioni generatrici di mobilità troppo fuori dai centri abitati;
- ⇒ distinguere nettamente negli insediamenti gli spazi pedonali da quelli carrabili;
- ⇒ pianificare lo schema di piano riducendo all'essenziale la previsione di nuove strade;
- ⇒ prevedere percorsi/percorrenze ciclopedonali;
- ⇒ progettare l'impianto urbanistico prevedendo l'accesso regolamentato per i mezzi che movimentano merci;
- ⇒ prevedere nelle nuove zone insediative ubicate ai margini del centro urbano aree destinate ai parcheggi scambiatori privato/pubblico;

l'energia

- ⇒ applicare gli standards per l'orientamento degli edifici, per l'illuminazione dei locali, per l'utilizzo dei materiali e del verde per l'ombreggiamento;
- ⇒ progettare i nuovi edifici orientandoli in modo da consentire una buona illuminazione e buon soleggiamento;
- ⇒ considerare la possibilità di utilizzare sistemi locali di teleriscaldamento;
- ⇒ considerare la possibilità di utilizzare o prevedere pannelli solari (oltre che nei tetti anche in eventuali barriere antirumore previste nel progetto);
- ⇒ progettare le aree verdi dell'insediamento in modo che agevolino il miglioramento del microclima;

i rifiuti

- ⇒ prevedere nella progettazione aree attrezzate per la raccolta (anche differenziata) dei rifiuti; promuovere la cultura dell'isola ecologica progettando le suddette aree in modo che risultino gradevoli, ben accessibili e sicure.

la qualità della vita

- ⇒ tenere in considerazione nella progettazione tipologica le forme e le strutture tipiche, come elementi identificabili che mantengono la continuità e l'identità di ogni zona;
- ⇒ evitare eccessive eterogeneità nelle forme e nelle strutture, ricercando soluzioni chiare e semplici;
- ⇒ progettare agevolando l'idea di quartiere, di unità di vicinato senza perdere la connessione con l'identità locale;
- ⇒ progettare le aree residenziali con corti interne che sviluppino la sicurezza e l'appartenenza; queste corti non dovranno essere accessibili alle auto;
- ⇒ progettare i luoghi collettivi in maniera che non siano solo aree verdi ma spazi per il gioco e la socializzazione.

Art. 17 - La programmazione pluriennale

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di programmare temporalmente e coordinare le trasformazioni previste dalla Variante Generale al PRG mediante la predisposizione di specifici atti amministrativi (in correlazione con il Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 4 della LN 415/98 e successive modificazioni ed integrazioni). Tali atti sono approvati dal Consiglio Comunale con le relative procedure di legge.

Art. 18 - Indici e parametri

Il Piano utilizza grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi, quali:

GRANDEZZE, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
Sc	Superficie coperta

Sul	Superficie utile lorda
Sua	Superficie utile abitabile
V	Volume
Vc	Volume complessivo
H max	Altezza massima dell'edificio
De	Distanza tra gli edifici
Df	Distanza tra pareti finestrate
Dc	Distanza dai confini
Ds	Distanza dalle strade
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
It	Indice di fabbricabilità territoriale
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ic	Indice di copertura
Dr	Densità residenziale
Pi	Indice di piantumazione (Pi = sup. piantumata / sup. territoriale)

Art. 19 - Funzioni territoriali, classi e destinazioni d'uso.

Nel rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 relative agli usi ammessi nelle zone territoriali omogenee, il Piano:

- ⇒ individua le funzioni territoriali delle singole zone urbanistiche nel successivo titolo 2 delle presenti NTA
- ⇒ individua le categorie d'uso degli immobili e dei suoli, specificando eventualmente le categorie prevalenti e quelle complementari (categorie complementari da intendersi quindi compatibili con la categoria prevalente, la quale determina comunque la funzione territoriale dell'area, di cui al punto precedente). Nelle presenti NTA, tranne che in casi specifici, non vengono fissate soglie quantitative di SUL tra le categorie complementari e prevalenti; queste ultime debbono comunque rappresentare la quantità maggiore e configurare la funzione territoriale dell'azonamento. Eventuali soglie percentuali quantitative potranno essere fissate nei piani attuativi delle aree a trasformazione indiretta.
- ⇒ esemplifica le principali destinazioni d'uso comprese nelle più ampie categorie d'uso. Le singole destinazioni d'uso, negli ambiti ad attuazione indiretta, possono essere rettifiche in sede di Piano Attuativo, utilizzando le destinazioni individuabili nelle categorie d'uso già comunque previste nell'azonamento. Ciò non costituisce Variante al Piano.

19.1 ELENCAZIONE delle CATEGORIE d'USO ed ESEMPLIFICAZIONE delle DESTINAZIONI d'USO

Usi insediativi (edifici e relative aree di pertinenza)

Categoria d'uso R - Residenze

- r1 - abitazione civile (compresi uffici e studi privati di piccola entità, siti all'interno di unità immobiliari destinate a residenza e comunicanti con essa, senza ingresso indipendente e ad uso esclusivo di uno o più componenti il nucleo familiare)
- r2 - abitazione collettiva (residenze sociali e assistite)

Categoria d'uso C – Commercio

- c4 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono compresi in c4 le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc.)
- c5 - mercati di zona
- c7 - attrezzature ristorative e ricettive (ristoranti, alberghi, ecc.)
- EdV - esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 150 m²
- M1/A - media struttura di vendita del settore misto alimentare/non alimentare, con superficie di vendita tra

- M2/A 151 e 1.500 m²
- grande struttura di vendita del settore misto alimentare/non alimentare, con superficie di vendita tra 1.001 e 2.500 m²

Nota 1 *La possibilità di insediare destinazioni d'uso del tipo M1 e M2 laddove previste dalle presenti Norme, è comunque subordinata alla congruità rispetto alle disposizioni dettate dagli strumenti sovraordinati e dalla legislazione regionale di settore*

Nota 2 *Per superficie di vendita si intende la sola area destinata alla vendita; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.*

Categoria d'uso S – Servizi di uso pubblico e di interesse collettivo

- s1 - sanità
- s2 - istruzione inferiore
- s3 - istruzione superiore
- s4 - sport
- s5 - ricreativo culturale a basso concorso di pubblico (palestre private, sale gioco, musei..ecc..)
- s6 - ricreativo culturale ad alto concorso di pubblico (cinema, teatri, discoteche.....)
- s7 - culto
- s8 - impianti militari e caserme (carabinieri, pubblica sicurezza, ecc...)
- s9 - sedi istituzionali ed amministrative comunali
- s10 - servizi civici

Categoria d'uso AS – Attività produttiva di servizio

- as1 - uffici e studi professionali (distinti dai precedenti e compresi in *rl*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
- as2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico (uffici postali, banche, servizi per industria e ricerca, ecc
- as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
- as4 - attività fieristica e espositiva
- as5 - autorimesse per parcheggio pubblico a pagamento

Categoria d'uso AP – Attività produttiva industriale

- ai1 - attività di produzione industriale
- ai2 - magazzino e deposito per attività industriale
- ai3 - magazzino, conservazione e commercializzazione prodotti agricoli
- ai4 - attrezzature di servizio alle aree produttive, piattaforme logistiche

Categoria d'uso AA – Attività produttiva artigianale

- aa1 - artigianato compatibile con la residenza e relativo magazzino (laboratori, artigianato di servizio a basso concorso di pubblico)
- aa2 - artigianato incompatibile con la residenza per fattori ambientali e relativo magazzino (falegnameria, auto-carrozzeria, elettrauto, ecc)

Categoria d'uso Ag – Attività agricola e zootecnica

- ag1 - magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali
- ag2 - impianti ed attrezzature per l'allevamento industriale degli animali (stalle, silos, ecc..)
- ag3 - serre
- ag4 - impianti e attrezzature per attività produttive di carattere agricolo (frantoi, cantine, ecc..)
- ag5 - impianti e attrezzature per agriturismo (ai sensi della LR 10 nov. 1997, n° 36)
- ag6 - abitazione rurale (ai sensi della LR 17 marzo 2003, n°8)

Usi di Servizio (impianti ed attrezzature):

Categoria d'uso AI – Impianti di servizio (impianti ed attrezzature)

- t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
- t2 - impianti, attrezzature e rete distribuzione gas
- t3 - impianti ed infrastrutture di trasporto delle comunicazioni e delle informazioni
- t4 - impianti ed infrastrutture di trattamento e trasporto dell'acqua
- t5 - impianti ed attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti
- t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie

Categoria d'uso SA – Spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio

- z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico
- z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico
- z3 - protezione civile, stanzialità temporanee (nomadi circhi, fiere, ecc..)
- z4 - spazi per parcheggi di superficie
- z5 - spazi aperti per mercati, manifestazioni, ecc..)

Categoria d'uso AV – Aree a dominante verde

- v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo
- v2 - spazi aggregativi (piazza a funzione pedonale, ...)
- v3 - giardini e parchi attrezzati
- v4 - orti urbani
- v5 - boschi urbani

Categoria d'uso AD – Sfruttamento delle superfici (depositi....)

- d1 - attività di magazzinaggio a cielo aperto con relativi impianti ed attrezzature (materiali per l'edilizia, esposizioni all'aperto)
- d2 - autodemolizioni
- d3 - stazioni di autoservizio/rifornimento carburanti
- d4 - vivaismo

Categoria d'uso UNC – uso non classificato

Rientrano in questa categoria tutte le destinazioni d'uso che non sono classificate nei punti precedenti; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con atto dirigenziale, ricondurrà i casi UNC, per caratteristiche intrinseche, alle destinazioni d'uso codificate.

19.2 CAMBIO di DESTINAZIONE d'USO e MUTAMENTO d'USO.

Si intende per *cambio di destinazione d'uso* il passaggio dall'una all'altra categoria d'uso sopra elencate. Laddove la categoria non sia prevista per quella specifica zona dal Piano, tale cambio è ammessa con procedura di Variante.

Non costituisce cambio di destinazione d'uso ma unicamente *mutamento d'uso*, una variazione che interviene nell'ambito della medesima categoria e che non comporti incrementi nella dotazione degli standards pubblici, il *mutamento d'uso* è sempre ammesso, senza che ciò costituisca variante di Piano, sempre nel rispetto di eventuali specifiche disposizioni di legge e/o di specifici regolamenti di settore (igienici, ambientali, ecc.). In relazione al mutamento d'uso, per gli aspetti relativi al supporto con le categorie d'intervento, con la natura dell'atto autorizzativo ed infine con l'onerosità o meno del mutamento, si faccia riferimento ad apposito Regolamento Comunale o, in subordine, al REC ed alle vigenti disposizioni di legge.

Art. 20 - Categorie d'intervento.

Il Piano prevede per gli interventi relativi agli edifici, agli impianti, alle infrastrutture ed alle aree le seguenti categorie, le cui definizioni ed i corrispondenti atti tecnico-amministrativi abilitanti sono contenuti nelle vigenti disposizioni di legge.

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
MI	Modifiche interne
R	Restauro
RC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
DR	Demolizione e ricostruzione
D	Demolizione
NE	Nuova edificazione
RU	Ristrutturazione urbanistica

Art. 21 - Vincoli paesistico-ambientali

Le porzioni di territorio in cui si applicano i vincoli paesistico ambientali di limitazione all'uso dei suoli e degli immobili, ancorché privati, ai sensi del D.Lgs. 42/04 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, sono individuate nella tavola T02.

Art. 22 - Vincolo idrogeologico

Le porzioni di territorio in cui si applica il vincolo idrogeologico di limitazione all'uso dei suoli, ai sensi del RDL 3267/1923 Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani, sono individuate nella tavola T03.

Art. 23 - Ambiti per le opere di captazione

Ai sensi del DPR 236/1988, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, l'ambito di rispetto è costituito dalla porzione di territorio, circostante l'opera di captazione da sottoporre a tutela, per un raggio di 200 m.

In particolare nell'ambito di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Art. 24 – Attuazione del piano

L'attuazione delle trasformazioni previste dalla Variante Generale al PRG può avvenire tramite:

- ⇒ attuazione diretta;
- ⇒ attuazione diretta con progetto preliminare;
- ⇒ attuazione indiretta.

L'attuazione Diretta

La disciplina degli atti autorizzativi inerenti agli interventi diretti fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente.

Progetto preliminare

In taluni casi particolari, i Servizi Tecnici comunali, possono richiedere che l'istanza autorizzativa (permesso di costruire, ecc...) sia preceduta da un *Progetto Preliminare* atto a prefigurare i requisiti di natura progettuale o di natura contrattuale. La disciplina per cui è possibile/necessario attivare la procedura, i contenuti, i requisiti, la procedura amministrativa per la presentazione del suddetto Progetto Preliminare è regolata con apposito atto emanato dall'Amministrazione Comunale.

Compatibilità ambientale

La presente Variante Generale al PRG, in conformità agli indirizzi ed alle direttive connesse al PTP1, stabilisce che, in relazione ai valori ed alle risorse ambientali presenti in alcune aree, gli interventi di trasformazione, in attuazione diretta, ivi ricadenti siano ammissibili subordinatamente ad una verifica di compatibilità ambientale. Tale verifica (disciplinata dal medesimo atto inerente il Progetto Preliminare, emanato dall'Amministrazione Comunale), qualora l'intervento in progetto risulti sostenibile sotto il profilo ambientale, deve avere un esito formale che porti all'emanazione di una *dichiarazione di compatibilità ambientale*. Tale procedura, in riferimento agli aspetti tecnici, deve essere supportata da uno studio, riferito ed inquadrato in un idoneo contesto rispetto all'opera in progetto, che dimostri la sostenibilità ambientale dell'intervento. La procedura comunale, altresì, non è né complementare né sostitutiva della disciplina di VIA, Valutazione d'Impatto Ambientale, a cui sono sottoposti determinati interventi di trasformazione in base alle vigenti disposizioni normative nazionali e

regionali.

L'attuazione Indiretta

Ambiti soggetti a piani attuativi

La Variante Generale al PRG individua le zone urbanistiche, o l'accorpamento delle stesse, la cui trasformazione avviene tramite attuazione indiretta, subordinata all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo; tali *comparti* negli elaborati grafici sono indicati come *Ambiti di progetto soggetti a piani attuativi*.

Specifiche per l'attuazione dei *comparti*:

- ⇒ La redazione dei Piani Attuativi s'intende estesa all'intero *Ambito* del *comparto*, individuato con apposita delimitazione negli elaborati grafici di Piano. E' facoltà del Consiglio Comunale definire sub-comparti per la redazione dei Piani Attuativi, non necessariamente estesi all'intero *Ambito* del *comparto* così come individuato dal Piano.
- ⇒ Il Piano specifica i casi in cui vi è l'obbligo dell'approvazione unitaria del Piano Attuativo, relativo all'intero *comparto*.
- ⇒ Il Piano specifica i casi in cui vi è l'obbligo dell'attuazione unitaria degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
- ⇒ Il *comparto* è individuato con la logica dello sviluppo unitario e razionale di una parte del territorio che contempli la trasformazione dei suoli privati unitamente al necessario reperimento di aree pubbliche di rilevanza strategica; pertanto il medesimo *comparto* dell' *Ambito di progetto soggetto a piano attuativo* può essere, nel presente Piano, organizzato anche in aree articolate, non contigue o prossime tra loro.
- ⇒ In ciascun *comparto*, almeno il 10% della potenzialità edificatoria deve essere destinata ad edilizia convenzionata, ai sensi della legislazione vigente (artt. 17 e 18 del *TESTO UNICO DELL'EDILIZIA*, DPR 380/01 e ss.mm.); tale obbligo va specificato nella Convenzione annessa al relativo Piano Attuativo.

Art. 25 – Aree vincolate

Tali aree in relazione alla natura del vincolo a cui risultano sottoposte si articolano in:

- aree sottoposte a vincolo di rispetto degli elettrodotti e degli acquedotti: in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto. Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettati tra le costruzioni e le infrastrutture, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

- dagli acquedotti (metanodotti, elettrodotti, ecc.) = ml 10,00 dall'asse
- dagli elettrodotti = ml. 15,00 dall'asse.

Per la disciplina della costruzione ed esercizio delle linee elettriche esterne valgono le prescrizioni e le norme tecniche contenute nella legge 13 dicembre 1964 n. 1341 ed annesso regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 21 giugno 1968 n. 1062.

- Aree sottoposte a vincolo di rispetto cimiteriale:

in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; è consentita la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. L'ampiezza di tali aree risulta definita nell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Aree sottoposte a vincolo di rispetto dei corsi d'acqua:

in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio; sono unicamente consentite opere di sistemazione idrogeologica e quelle necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente.

Gli edifici, a qualunque uso siano adibiti, non possono sorgere ad una distanza inferiore a ml. 150,00 dal ciglio alto della sponda dei corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche; Nel caso di fossi non compresi negli elenchi di cui sopra, la distanza di ml. 150,00 deve essere misurata dall'asse del fosso. Valgono comunque le prescrizioni contenute nella normativa dei piani paesistici.

- Aree sottoposte al vincolo per scopi idrogeologici:

fino a quando la Regione non provvederà, ai sensi dell'art. 69 del D.P.R. n. 616/77, ad una nuova perimetrazione e normativa delle aree interessate dal presente vincolo, in esse si applicano le prescrizioni di cui alla legge n. 3267/1923. Pertanto ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di costruzione e di trasformazione del suolo, anche se consentita dalle norme della relativa zona di piano, non è ammessa senza la preventiva autorizzazione degli Uffici regionali competenti.

- Aree sottoposte a vincolo di rispetto della viabilità principale:

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

Nella edificazione fuori del perimetro di centro abitato e degli insediamenti previsti dalla Variante Generale al PRG devono essere rispettate le distanze minime stabilite dal D.I. 1404/1968 al fine di garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori allacciamenti.

- Aree soggette ad usi civici:

I terreni che risultano far parte del demanio collettivo o di quello feudale o per i quali pendono od esistono controversie o denunce di uso civico non possono essere interessati da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro-silvo pastorali

Gli stessi 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 vincoli, per le precise caratteristiche di detti terreni.

- Aree soggette a vincolo paesistico

Per tali aree la presente Variante Generale al PRG rimanda alla normativa del piano paesistico ambito territoriale n. 1 della Regione Lazio.

Art. 26 – Barriere architettoniche

Nelle progettazioni di natura urbanistica e particolarmente in quelle di natura edilizia, dovrà essere tenuto conto del problema delle cosiddette "barriere architettoniche" di cui all'art. 27 della legge 30/03/1971 n. 118, e cioè degli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'abito degli spazi urbani e degli uffici.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strette, cabine, ascensori, aperture di porte, ecc.).

Allo scopo di eliminare al massimo tali difficoltà è opportuno che nelle progettazioni, in special modo per gli edifici pubblici e per le attrezzature pubbliche, si evitino percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente alternativi che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici stessi anche alle persone invalide e agli anziani.

Sono da intendersi pertanto prescritte le indicazioni dettate in proposito nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1968, nonché nelle circolari regionali n. 3907/LL.PP. e n. 5844/Urb. Del 15/12/1977 e della legge n. 13 del 09/01/1989.