

**COMUNE DI VELLETRI**  
**(Provincia di Roma)**



**REVISIONE DELLA**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Progetto definitivo**

<b>Elaborato</b> <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	
<b>I PROGETTISTI</b>  arch. Gennaro FARINA ( Capogruppo) arch. Roberto CAPOCACCIA arch. Adolfo MANCINI	<b>L'Amministrazione</b>  <b>Comunale</b>
Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale n. 66 del 14/02/2006	

## **COMUNE DI VELLETRI**

# **REVISIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la  
delibera di approvazione regionale n. 66 del 14/02/2006

## **CAPITOLO 1°     DISPOSIZIONI GENERALI**

---

### **ART. 1     Contenuto e finalità della Variante Generale al Piano Regolatore Generale (V./P.R.G.)**

La V/PRG disciplina l'intero territorio comunale con riferimento, in particolare, all'uso del suolo e dei manufatti edilizi ed urbanistici.

La V/PRG detta peraltro e definisce, rispettivamente, le disposizioni speciali, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, la salvaguardia della salute pubblica, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nonché l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

La V/PRG individua, anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto o di linee di arretramento della fabbricazione, le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri) o di specifiche infrastrutture (quali strade e linee ferroviarie). Quando tale tutela è perseguita anche da altre disposizioni di legge (o di regolamento), queste ultime se più restrittive (quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto), prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni della V/PRG.

I vincoli e le limitazioni conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti od infrastrutture di interesse pubblico (quali elettrodotti ed oleodotti) nonché di particolari esigenze di interesse generale ricono-

sciuto dalla normativa vigente, prevalgono, se incompatibili, sulle previsioni e sulle disposizioni della V/PRG medesima.

**ART. 2      Contenuto e finalità delle norme tecniche di attuazione  
(N.T.A.)**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) integrano la disciplina urbanistica della V/PRG, definendo il significato delle diverse previsioni di azzonamento nonché le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi ed all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

**ART. 3      Elaborati costitutivi della Variante al P.R.G.**

La V/PRG è costituita, oltre che dalle presenti N.T.A., dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
- Tav n. 1 Inquadramento Territoriale  
P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
- Tav n. 2 Inquadramento Territoriale  
P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
- Tav n. 3 Inquadramento Territoriale  
P.T.C.P. Leggi Regionali 4 e 5 marzo 1997
- Tav n. 4 Trasposizione del Piano Paesistico  
Classificazione delle aree ai fini della tutela (tav. E4)      scala      1:10.000
- Tav n. 5 Trasposizione del Piano Paesistico  
Classificazione delle aree ai fini della tutela (tav. E4)      scala      1:10.000
- Tav n. 6 Trasposizione del Piano Paesistico  
Vincoli ex lege 431/85      scala      1:10.000

- 
- |   |       |          |
|---|-------|----------|
| - Tav n. 7 Trasposizione del Piano Paesistico<br>Vincoli ex lege 431/85 | scala | 1:10.000 |
| - Tav n. 8 Zonizzazione Nord  | scala | 1:10.000 |
| - Tav n. 9 Zonizzazione Sud   | scala | 1:10.000 |
| - Tav n. 10 Zonizzazione Centro Urbano                                  | scala | 1:5.000  |

#### **ART. 4 Efficacia delle norme**

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

#### **ART. 4.1 Eventuali difformità o contrasti tra elaborati della Variante Generale, ovvero tra la stessa ed il Regolamento Edilizio**

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici della V/PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e, tra questi, gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Le presenti N.T.A. prevalgono su detti elaborati.

~~Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio e la V/PRG, prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultime.~~<sup>1</sup>

#### **ART. 5 Suddivisione in zone del territorio comunale**

La V/PRG, per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in zone regolate dalle norme speciali del Capitolo 3° delle presenti N.T.A.

---

<sup>1</sup> Comma ablati in applicazione della DGR 66\_06

Dette zone sono individuate dalla V/PRG nel rispetto di quanto stabilito, in materia di zone territoriali omogenee, dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

#### **ART. 5.1 Zone di recupero**

In relazione alle necessità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono individuate, ai sensi della Legge n. 47/1985 e delle Leggi Regionali n. 28/1980, n. 27/1983 e n. 76/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, le zone di recupero.

#### **ART. 5.2 Uso temporaneo di edifici o di aree**

Gli edifici esistenti o le aree, anche di proprietà privata, possono, nonostante la eventuale diversa destinazione prevista dalla V/PRG, essere utilizzati, per un periodo di tempo determinato non eccedente i tre anni, come servizi, gestiti da enti pubblici, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano, in solido tra loro, a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine.

## **CAPITOLO 2°     ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

---

### **ART. 6     Modalità di attuazione della Variante**

La V/PRG si attua a mezzo di interventi edilizi diretti oppure mediante piani urbanistici attuativi (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi) approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti.

Gli elaborati grafici della V/PRG indicano le zone e le aree nelle quali gli interventi edilizi debbono avvenire in base alle normative specifiche, detta individuazione avviene mediante definizione di ambiti territoriali.

Nei comparti minimi di intervento, ai fini della determinazione della densità, l'indice di fabbricabilità territoriale riferito alle aree edificabili incluse nello stesso va considerato esteso all'intero comparto. La potenzialità edificatoria, quindi ancorché realizzabile solo sulle aree a ciò destinate deve intendersi di pertinenza di tutte le aree incluse nel comparto medesimo così da realizzare l'indifferenza delle proprietà rispetto alle diverse destinazioni.

Il Comune può altresì prescrivere il ricorso al piano urbanistico attuativo, ancorché non prescritto dalla V/PRG, ogni qualvolta detto ricorso risulti necessario in relazione al particolare assetto di un certo ambito ed alle sue peculiari carenze, in ispecie per quanto riguarda la dotazione delle opere di urbanizzazione (in particolare viarie e di parcheggio pubblico).

Il ricorso al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata può essere sempre deciso dai proprietari delle aree, purché gli stessi siano in numero tale da costituire almeno il 60% del valore catastale del comprensorio.

~~I piani attuativi dovranno rispettare le previsioni e le indicazioni della zonizzazione (tavole 8,9,10 del P.R.G.) adeguandole alle condizioni specifiche del sito. I piani particolareggiati documentano sia lo stato di fatto che il progetto delle nuove opere.~~

~~I piani potranno modificare le indicazioni e le classificazioni del P.R.G. relative alla perimetrazione delle zone omogenee di intervento di cui all'art. 13 solo quando ciò faciliti l'attuazione del piano ed alla condizione che non vengano alterate le finalità generali di valorizzazione dei caratteri ambientali e che non vengano modificati gli standards urbanistici.<sup>2</sup>~~

## **ART. 7      Categorie di destinazione d'uso**

La V/PRG definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone.

I piani particolareggiati di esecuzione e gli altri strumenti attuativi, ove previsti, dovranno altresì indicare le destinazioni d'uso obbligatorie e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Sono assoggettati a preventiva concessione edilizia i mutamenti d'uso, anche non connessi a trasformazioni fisiche dell'organismo edilizio in cui detti mutamenti avvengono, ove gli stessi comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Il mutamento della destinazione d'uso in atto deve comunque dar luogo ad una destinazione consentita dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici attuativi.

L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dalla V/PRG non è comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti in atto, o possa essere dimostrato per pregressa attività, alla data di adozione della V/PRG . **Al riguardo dovrà essere richiesta ed acquisita specifica sanatoria edilizia ai sensi della normativa vigente in materia.** <sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Comma ablatato in applicazione della DGR 66\_06

<sup>3</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

Gli elaborati di progetto allegati alle autorizzazioni ed alle concessioni edilizie debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Le categorie delle destinazioni d'uso sono così definite:

- a) abitazioni;
- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- c) sedi di grandi società, banche e istituti;
- d) uffici privati e studi professionali;
- e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.; scuole guida);
- f) attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione; agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari ecc.);
- g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc. con superficie totale non superiore a 400 mq.;
- h) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- l) sedi di giornali;
- m) servizi pubblici di carattere cittadino;
- n) servizi pubblici di carattere locale (di quartiere);
- o) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.)
- p) edifici e complessi destinati a servizi vari di interesse cittadino o sovra-comunale, stazioni ferroviarie, autostazioni, ecc.;
- q) impianti sportivi per competizioni;

- r) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali escluse le botteghe aventi carattere artigianale;
- s) impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
- t) depositi e magazzini non di vendita;
- u) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- v) esercizi commerciali all'ingrosso e grande distribuzione;
- z) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione.

## **ART. 8 Norme di carattere generale**

- 1) In tutte le zone della V/PRG, salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute nei piani particolareggiati o negli strumenti attuativi devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali aree per parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc costruiti fuori terra con destinazione residenziale, per ogni 10 mc con destinazione non residenziale e per ogni 7,50 mc se la destinazione non residenziale riguarda uffici pubblici e/o privati.

Per gli insediamenti nuovi relativi alle destinazioni d'uso di cui alla categoria f) con superficie utile (o di vendita per gli esercizi commerciali) superiore a 400 mq ciascuno, alle aree per parcheggio di cui al punto precedente dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,20 mq per ogni mq di superficie utile (o di vendita).

Per gli insediamenti nuovi relativi alle destinazioni d'uso di cui alla categoria e) si prescrive la dimensione minima di parcheggio prevista all'art.19 della L.R. 33/99.

Nelle zone sfornite di piano particolareggiato (o altro strumento attuativo) o fornite di piani redatti prima dell'applicazione delle presenti norme, per tutte le destinazioni non residenziali, in sede di concessione

edilizia per nuove costruzioni o ricostruzioni posteriori alla data di adozione delle presenti norme, oltre le aree di cui al primo comma del presente paragrafo, devono essere previsti parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 15 mc.

Nel caso di esercizi commerciali la cui superficie unitaria di vendita superi i 400 mq, tale valore deve essere raddoppiato. **La superficie minima del parcheggio non potrà comunque in nessun caso essere inferiore a quelle previste nell'art. 19 della L.R. n. 33/99** <sup>4</sup> in caso contrario non potrà essere rilasciata l'autorizzazione di apertura all'esercizio.

La destinazione d'uso a parcheggio condominiale a servizio dei residenti dell'edificio (con esclusione di ogni utilizzazione commerciale, come autorimesse, officine, vendite auto, ecc.) o la destinazione ad uso pubblico dovrà risultare specificatamente da atto di vincolo registrato e trascritto, da assumere ai sensi e per gli effetti del precedente paragrafo 1 (secondo e terzo comma).

- 2) Le altezze massime consentite vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latistante il fronte medesimo o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:
- a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatari, extracorse ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio;
  - b) nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di inter-

---

<sup>4</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

sezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questi risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso in cui la linea di colmo sia posta non oltre m. 2,80 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ove, il colmo superi il sopraindicato limite, le altezze vanno misurate ai 2/3 della pendenza (dall'imposta verso il colmo).

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima, come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), locali soffitta in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. **Detti locali dovranno avere un'altezza al colmo non superiore a mt. 2.20.<sup>5</sup>**

L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto.

- 3) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tali casi l'altezza é misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dall'eccedenza di cui al precedente comma, e sempre che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

- 4) I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti, per singole zone, dalle presenti norme e, comunque, tali da consentire in ogni caso l'osservanza dei limiti di distanza fra i

---

<sup>5</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dall'art. 9 del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444 con le eccezioni previste dallo stesso decreto.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona, curando che di norma su ciascuna delle due aree insista la quotaparte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità ad essa relativa e nel rispetto delle destinazione d'uso per ogni singola zona.

- 5) La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strade o piazze, nella sezione in senso normale a queste, deve essere contenuta nell'inclinata a 45 gradi con origine dal filo stradale opposto, alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45 gradi con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45 gradi con origine a non più di ml 5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato che comunque non rispetti il disposto di cui ai precedenti commi, l'origine dell'inclinata del nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza fra fabbricati dall'art. 9 del citato decreto n. 1444, con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona dalle presenti norme, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco mi-

nimo. Nel caso di terreno in pendio, l'inclinata di cui ai precedenti comma verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine e, in ogni caso, dovrà essere rispettata l'inclinata limite corrispondente alla quota del davanzale della parte delle stanze di abitazioni realizzabili al limite del distacco minimo (massimo ml 1,00 dal pavimento).

- 6) In tutte le zone della V/PRG sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte con apertura su tre lati e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, parcheggi anche pubblici e ad uso pubblico, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento.

Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra con il limite comunque di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini, sono ammesse deroghe esclusivamente per il raggiungimento degli standard minimi di parcheggio previsti dalle presenti norme.

- 7) I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-window sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco verso i confini interni. Nella realizzazione dei bow-window devono essere, comunque, rispettati i limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti dall'art. 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444.

- 8)** Nelle zone in cui sia esplicitamente consentito costruire locali accessori, salvo convenzione, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziati da esso, a filo strada o negli spazi di distacco, purché a distanza dai confini interni del lotto pari all'altezza dell'accessorio medesimo e, comunque, nel rispetto dei limiti di distanza stabiliti dall'art. 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno, pertanto, consentibili soltanto il magazzino attrezzi, gli impianti tecnologici, i garage o box e la casa del guardiano.

- 9)** Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, correlata da documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi esistenti fuori terra saranno computati quelli legittimamente realizzati o condonati. E' consentito il mantenimento dei locali accessori legittimamente realizzati nell'osservanza di quanto disposto al precedente paragrafo 9, salva una diversa articolazione di detti volumi in sede di strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

- 10)** In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della volumetria realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato alla trascrizione del vincolo "inaedificandi", accettato dal proprietario per se, successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà essere in alcun caso modificato o annullato senza il consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

**11)** Nella elaborazione degli strumenti attuativi della V/PRG e nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico ed in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della Legge 30 marzo 1971, n. 118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, e nelle leggi regionali 19 settembre 1974, n. 62 e 12 giugno 1975, n. 72 (art. 4, ultimo comma) e comunque nella normativa vigente, intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali sono previsti contributi o agevolazione da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.

**Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurino la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche. La progettazione e la realizzazione di opere relativa all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con funzione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del D.P.R. 503/96. <sup>6</sup>**

**12)** Nelle zone della Variante al Piano Regolatore B e D, anche in assenza di piani particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, é consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato nel rispetto delle prescrizioni

---

<sup>6</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

di zona. Nelle zone G/1 é consentita la realizzazione di soli parcheggi interrati.

Nella realizzazione di parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico sono consentite destinazioni non residenziali previste in ciascuna zona della V/PRG per una quota pari al 10% della cubatura complessiva da realizzare **in conformità con quanto disposto dall'art. 19 delle presenti N.T.A.**<sup>7</sup>

Nelle zone B e D, sempre ai fini della realizzazione di parcheggi ed autorimesse, é consentita altresì la demolizione e ricostruzione. **Gli interventi sopra descritti, dovranno essere autorizzati dall'A.C. previa approvazione di specifica convenzione**"<sup>8</sup>

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 8 paragrafo 6 delle presenti Norme Tecniche e quant'altro non specificatamente derogato, l'altezza del fabbricato in elevazione non potrà superare quella media degli edifici circostanti, preesistenti o realizzabili. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti.

Le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici esistenti. Nelle zone B e D, é altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di fabbricati esistenti o di parti di essi; anche con aumento di superficie utile, fermo restando la possibilità della conservazione delle superfici già utilizzate ad altra destinazione.

I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzate, ove interrati, anche al di fuori della sagoma dei fabbricati, ma entro i limiti delle aree di pertinenza dei fabbricati stessi, a condizione che siano previste idonee soluzioni di arredo, atte a non alterare la fruibilità delle aree interessate e siano salvaguardate le alberature esistenti di particolare pregio, fatte salve comunque le verifiche di sicurezza ed idrogeologiche.

---

<sup>7</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse é subordinato alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione d'uso.

Su tutte le aree libere anche se sottoposte a vincoli espropriativi potrà essere consentita - fino alla loro utilizzazione in conformità alla destinazione della V/PRG - la realizzazione di parcheggi a raso, salvo l'inosservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 24 novembre 1990, n. 86, recante modifiche alla L.R. 6 luglio 1977, n. 24. Il rilascio dell'autorizzazione sarà condizionato alla stipula di atto d'obbligo in ordine alle tariffe da concordare per la sosta e alla rimessa in pristino su semplice richiesta dell'Amministrazione.

## **ART. 9 Edificabilità**

L'edificabilità di un'area, nel rispetto delle previsioni della V/PRG e degli atti di programmazione urbanistica, è condizionata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

Nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo, in caso di mancanza o non adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione è comunque subordinata all'impegno di realizzare, da parte del richiedente la concessione, delle opere mancanti o non adeguate garantite da idonea fidejussione.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata negli ambiti territoriali definiti dalla V/PRG, l'edificabilità è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree da destinare a servizi secondo quanto stabilito dal D.M. 1444.

Nei comparti minimi di intervento l'edificabilità è comunque subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree, individuate a servizi in aggiunta a quelle eventualmente dovute per gli standard di piano attuativo.

---

<sup>8</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

Non è comunque ammessa l'edificazione in assenza del piano attuativo per l'intero comparto.

In tutte le zone di PRG il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'asservimento del lotto al costruendo edificio con atto d'obbligo registrato e trascritto.

La potenzialità edificatoria dei lotti dovrà, compatibilmente con le norme di zona, essere verificata attraverso la ricostruzione catastale a partire dalla data dell' 1/1/2000. Con tale ricostruzione si dovrà dimostrare la consistenza del fondo originario, alla predetta data, con i relativi volumi e superfici coperte esistenti e/o realizzate successivamente.

Nel caso di due lotti ricadenti in due zone omogenee o sottozone diverse, provenienti da frazionamenti non successivi alla data di adesione della presente V/PRG, che separatamente non raggiungano le condizioni per l'intervento minimo, si applicano le prescrizioni della parte prevalente sull'intero lotto.

**L'edificabilità di un'area, sia essa soggetta o meno a strumento urbanistico attuativo, deve rispettare quanto prescritto nel Parere Geologico espresso con nota n. D2/2D/08/64795 Fasc. 2735 del 22.04.2004, dall'Assessorato all'Ambiente, Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2°, Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08.<sup>9</sup>**

#### **ART. 10 Standard e opere di urbanizzazione**

La V/PRG individua nelle tavole di piano le aree e le attrezzature di servizio (standards) aventi rilevanza urbanistica ai vari livelli: di insediamento, di quartiere, urbano e territoriale.

---

<sup>9</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

In applicazione delle previsioni della V/PRG occorre ricavare, in ciascun insediamento, soggetto a piano urbanistico attuativo, aree per standard interne al perimetro.

Le aree per urbanizzazione primaria, prima di essere cedute al Comune, devono essere attrezzate a cura e spese dei titolari degli interventi edificatori: nei casi in cui si ritenga opportuno il coordinamento del Comune nella realizzazione delle opere, il Comune stesso può disporre la monetizzazione pari al corrispettivo del costo di esecuzione.

#### **ART. 11 Vincoli**

E' fatto obbligo del rispetto dei vincoli riportati graficamente nelle tavole di piano con le eventuali esclusioni di legge.

#### **ART. 12 Piani attuativi vigenti**

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione della V/PRG possono essere attuati sino alla scadenza del decennio della loro approvazione o dalla stipulazione dell'eventuale relativa convenzione.

E' fatta salva la possibilità di adeguare i piani alle presenti norme entro il periodo di validità degli stessi.

## **CAPITOLO 3° ZONIZZAZIONE**

---

### **ART. 13 Zonizzazione**

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- Zona A : Conservazione e risanamento
- Zona B : Conservazione del tessuto edilizio e viario Completamento
- Zona C : Edilizia residenziale di espansione
- Zona D : Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali
- Zona E : Attività agricole
- Zona F : Servizi
- Zona G : Aree private a verde
- Zona H : Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo
- Zona L : Recupero urbanistico
- Zona M : Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)
- Zona N : Riqualificazione urbana

### **ART. 14 Zona A : Conservazione e risanamento**

( vedi Normativa specifica allegata Z.T.O. "A" centro storico)

### **ART. 15 Zona B : Conservazione del tessuto edilizio e viario**

- 1) La zona B comprende le aree già completamente o parzialmente edificate e dotate delle relative infrastrutture. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde salvo quanto previsto per le sottozone B2, B3 e B4 e salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 12 \*.

---

\*Nelle zone della Variante al Piano Regolatore B e D, anche in assenza di piani particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, è consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato nel rispetto delle prescrizioni di zona. Nelle zone G/1 è consentita la realizzazione di soli parcheggi interrati.

Nella realizzazione di parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico sono consentite destinazioni non residenziali previste in ciascuna zona della V/ PRG per una quota pari al 10% della cubatura complessiva da realizzare.

Nelle zone B e D, sempre ai fini della realizzazione di parcheggi ed autorimesse, è consentita altresì la demolizione e ricostruzione.

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 8 paragrafo 6 delle presenti Norme Tecniche e quant'altro non specificatamente derogato, l'altezza del fabbricato in elevazione non potrà superare quella media degli edifici circostanti, preesistenti o realizzabili. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti.

Le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici esistenti. Nelle zone B e D, è altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di fabbricati esistenti o di parti di essi; anche con aumento di superficie utile, fermo restando la possibilità della conservazione delle superfici già utilizzate ad altra destinazione.

I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzate, ove interrati, anche al di fuori della sagoma dei fabbricati, ma entro i limiti delle aree di pertinenza dei fabbricati stessi, a condizione che siano previste idonee soluzioni di arredo, atte a non alterare la fruibilità delle aree interessate e siano salvaguardate le alberature esistenti di particolare pregio, fatte salve comunque le verifiche di sicurezza ed idrogeologiche.

I volumi e le superfici lorde situati parzialmente o totalmente entro terra potranno essere destinati soltanto a cantine (a servizio di appartamenti o negozi), autorimesse, parcheggi anche ad uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale. Sulle aree inedificate sono consentite nuove costruzioni soltanto nelle sottozone B2, B3 e B4.

- 2) Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazioni d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, alberghi, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge.

---

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione d'uso.

Su tutte le aree libere anche se sottoposte a vincoli espropriativi potrà essere consentita - fino alla loro utilizzazione in conformità alla destinazione della V/ PRG - la realizzazione di parcheggi a raso, salvo l'inosservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 24 novembre 1990, n. 86, recante modifiche alla L.R. 6 luglio 1977, n. 24. Il rilascio dell'autorizzazione sarà condizionato alla stipula di atto d'obbligo in ordine alle tariffe da concordare per la sosta e alla rimessa in pristino su semplice richiesta dell'Amministrazione.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative.

E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso regolarmente autorizzate esistenti alla adozione della presente Variante al PRG.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

- 3) Nella zona B la V/PRG si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tale caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come territoriale.
- 4) La zona B è divisa in quattro sottozone:
  - a) Sottozona B1, comprendente ambiti di conservazione tipologica degli edifici esistenti.
  - b) Sottozona B2, comprendente zone con lotti di completamento.
  - c) Sottozona B3, di più recente attuazione, anch'essa con lotti di completamento.
  - d) Sottozona B4, che comprende aree edificate con una più bassa densità.

#### **ART. 15.1 Sottozona B1**

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui al paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo. Non è consentita l'edificazione nei lotti liberi.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per gli edifici costruiti dopo il 1940 è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza possibilità di aumentare le cubature e le superfici lorde e con esclusione di interventi che alterino le tipologie e le sagome esistenti, fatto salvo quanto previsto al paragrafo 1).

#### **ART. 15.2 Sottozona B2**

In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alla lettera d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, **piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione, redatti secondo la vigente normativa.**<sup>10</sup>

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare la rete viaria e gli spazi per la sosta.

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 3,00 mc/mq.

L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 17,00.

---

<sup>10</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice concessione i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00.

Fanno eccezione i distacchi sulle strade qualora gli edifici realizzati sui lotti confinanti risultino allineati in modo da non consentire di rispettare quanto previsto. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti.

### **ART. 15.3 Sottozona B3**

In tale sottozona si applicano le norme di cui all'art. 15.2 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 2 mc/mq e per l'altezza massima che, pur condizionata dagli edifici circostanti come all'articolo citato, non potrà superare i m. 14,00.

### **ART. 15.4 Sottozona B4**

In tale sottozona si applicano le norme di cui all'art. 15.2 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 1,5 mc/mq e per l'altezza massima che, pur condizionata dagli edifici circostanti come all'articolo citato, non potrà superare i m. 10,50.

### **ART. 16 Zona C : Edilizia residenziale di espansione**

In tale zona rientrano le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale.

Le destinazioni d'uso consentite sono residenze, negozi, uffici, magazzini, studi professionali.

La zona C è divisa nelle seguenti sottozone:

- a) C1: espansione residenziale di iniziativa privata;
- b) C2: espansione residenziale e commerciale;

L'edificazione della zona C avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, **piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione.**

**Le zone C1 e C2, come individuate nelle tavole n. 8 – 9 - 10, costituiscono comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42. <sup>11</sup>**

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,60 mc/mq per la sottozona C1, 1,2 mc/mq per la sottozona C2.

I piani attuativi potranno prevedere stralci funzionali da convenzionare anche separatamente autorizzati dall'Amministrazione **con una superficie minima non inferiore a 1,5 Ha. <sup>12</sup>**

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltrechè l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti.

Nella sottozona C1 è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista. Tale percentuale si applica per ogni singolo fabbricato nel caso di interventi su edifici esistenti.

Nella sottozona C2 la misura massima della volumetria ammessa per le citate attività non residenziali viene elevata al 50%.

Nella zona C la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche minime inderogabili:

- a) strade a doppio senso di marcia:
  - ml 7,50 di sede viaria (carreggiate più banchina):

---

<sup>11</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

- ml 2,50 per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati;
- b) strade a senso unico di marcia:
- ml 5,50 di sede viaria (carreggiate più banchina):
  - ml 2,00 per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati.

Nei piani urbanistici attuativi, di iniziativa privata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primaria e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo se richiesto dall'amministrazione; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo e della relativa convenzione. **Detto obbligo viene stabilito nella misura minima di 18 mq./ab<sup>13</sup>**

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.

La convenzione dovrà tra l'altro prevedere:

- la cessione gratuita, ove richiesto entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini, entro i quali devono essere eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione (comunque prima dell'inizio lavori dei fabbricati);
- congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

---

<sup>12</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio comunale nei modi previsti dalla legge.

**ART. 17 Zona D : Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali**

La zona D è divisa nelle seguenti sottozone:

- D1 - aree per attività artigianali di servizio e commerciali;
- D2 - aree per attività industriali ed artigianali di nuovo insediamento;
- D3 - aree per Fiere, circhi, etc.;

Gli impianti regolarmente edificati oppure sanati, che insistono su aree che la V/PRG destina ad usi non coincidenti con l'attività esistente alla data di adozione della variante stessa, mantengono la destinazione d'uso preesistente anche per le relative aree di pertinenza fino al limite di 10 volte quella di sedime.

E' consentita la realizzazione di pensiline o tettoie la cui superficie coperta non superi il 30% di quella del fabbricato.

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Per quest'ultima è necessario che l'intervento investa significative parti di territorio per le quali dovrà essere redatto apposito piano attuativo dai proprietari, fra loro consorziati.

**ART. 17.1 Sottozona D1 : Aree per attività artigianali di servizio e/o commerciali**

In tale sottozona la V/PRG si attua mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

---

<sup>13</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

~~E' tuttavia prevista l'edificazione diretta mediante il rilascio della concessione edilizia nel caso di lotti interclusi come definiti nell'art. 22 delle presenti norme aventi superficie compresa fra mq 1500 e mq 3000.~~<sup>14</sup>

**L'edificazione diretta per le attività commerciali, potrà avvenire in presenza degli standard (parcheggio) previsti dalla L.R. n. 33/98. Per le attività artigianali dovrà essere garantita la dotazione degli spazi previsti dal 2° comma dell'art. 5 del D.M. 1444/68. L'individuazione del lotto intercluso segue la specifica normativa prevista dall'art. 2 della L.R. n. 27/83.**<sup>15</sup>

I piani attuativi disciplineranno la destinazione (artigianale o commerciale) che potrà anche essere mista

#### Zona artigianale

- rapporto massimo di copertura 1/4
- altezza massima ml 10,50
- distanza minima dai confini ml 6,00
- distacco minimo dai corpi di fabbrica ml 12,00

La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di mq 130 per ogni unità artigianale **finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode.**<sup>16</sup>

Nella volumetria artigianale è consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

#### Zona commerciale

- rapporto massimo di copertura 1/4
- altezza massima ml 8,50
- distanza minima dai confini ml 6,00
- distacco minimo tra i corpi di fabbrica ml 12,00
- numero dei piani fuori terra 2

<sup>14</sup> Comma ablatato in applicazione della DGR 66\_06

<sup>15</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

<sup>16</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di mq. 130 per ogni unità commerciale **finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode**.<sup>17</sup>

Nella volumetria è consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

E' fatto divieto di pavimentare con modalità e tecnologie impermeabili più del 20% della superficie fondiaria libera assegnata ad ogni intervento. Anche nelle aree destinate a parcheggio pubblico e a verde, le aree eventualmente pavimentate dovranno essere ridotte allo stretto necessario utilizzando per quanto possibile pavimentazioni "verdi" e permeabili.

#### **ART. 17.2 Sottozona D2 : Aree per attività industriali ed artigianali**

Tale sottozona, è destinata ad insediamenti per le attività artigianali e per la piccola e media industria.

Non è ammesso l'insediamento di impianti industriali di grande dimensioni ed in particolare di :

- a) inceneritori di qualsiasi tipo di rifiuto;
- b) termovalorizzatori di rifiuti di qualsiasi tipo, con apporto di rifiuti da terzi, finalizzati alla produzione di energia e/o calore da destinare a terzi utilizzatori;
- c) impianti per la produzione di energia e/o calore, mediante processi di combustione, da destinare a terzi utilizzatori.

In tale zona gli interventi ammessi si attueranno mediante piani particolareggiati (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 per iniziativa pubblica o di piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

Nella predisposizione dei piani attuativi dovrà essere prevista una superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico attrezzato, ad attrezzature di interesse generale ed a parcheggi pubblici (con esclusione delle sedi viarie)

---

<sup>17</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

pari almeno al 15% dell'intera superficie di zona, dovrà altresì essere individuata un'area di non meno di 2 ha per la rottamazione. La viabilità dovrà avere caratteristiche minime pari a ml 10,00 di sede viaria vera e propria e almeno ml 2,00 di viale pedonale, ciclabile e alberato per ogni lato stradale.

E' consentita, per ciascuna unità produttiva, la costruzione di un solo alloggio di superficie utile abitabile massima di mq 130 da destinare all'abitazione di chi è preposto alla conduzione o alla custodia degli impianti. E' altresì consentita la realizzazione di locali per uffici, mostre ed esposizioni fino ad un massimo del 25% della superficie utile destinata all'attività produttiva.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

- Il rapporto di copertura massimo è stabilito nella misura di 0,40. Al fine di una corretta utilizzazione delle aree per insediamenti produttivi è stabilito altresì il rapporto di copertura minimo nella misura di 0,20;
- l'altezza massima degli edifici è di ml 12,00 (sono fatte salve le maggiori altezze per edifici esistenti), tale limite non è applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (ciminiere, silos e simili);
- la distanza tra le facciate di edifici diversi è di ml 12,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine è di ml 8,00. Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza purché sia esplicitamente manifestata, con impegno registrato e scritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. Tale impegno costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio della concessione edilizia;
- la distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche, intese come loro sedi viarie, è fissata in ml 15,00. Tale distanza è di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento, solo per particolari e documentate esigenze produttive;
- gli spazi liberi tra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati con l'utilizzazione di idonee specie arboree;

- gli spazi interni all'unità fondiaria organizzati a parcheggio dovranno avere una consistenza minima corrispondente ad 1,00 mq per ogni mq di costruzione prevista.

E' fatto divieto di pavimentare con modalità e tecnologie impermeabili più del 20% della superficie fondiaria libera assegnata ad ogni intervento. Anche nelle aree destinate a parcheggio pubblico e a verde, le aree eventualmente pavimentate dovranno essere ridotte allo stretto necessario utilizzando per quanto possibile pavimentazioni "verdi" e permeabili.

### **Art. 17.3 Sottozona D3 : Aree per fiere, circhi, etc.**

Tale sottozona è destinata ad accogliere manifestazioni temporanee (comunque di durata non superiore ad un anno) di tipo fieristico, culturale, popolare e circhi, gestite sia da enti pubblici che privati previa autorizzazione da parte della Amministrazione Comunale.

In tale sottozona, per le attività sopra citate, potrà essere consentita la realizzazione di attrezzature (servizi igienici, uffici, biglietterie ecc.) nel rispetto di copertura massima del 2% dell'intera superficie e non superando l'altezza massima di m 4,50 mediante presentazione di un progetto complessivo dell'area in cui sia prevista fra l'altro la sistemazione a parcheggi di una superficie non inferiore al 50% del totale.

Detti parcheggi dovranno essere realizzati impiegando pavimentazioni che consentano la sussistenza del manto erboso e prevedendo la messa a dimora di essenze arboree in misura adeguata.

E' altresì consentita la installazione di strutture precarie, necessarie allo svolgimento delle attività previste, per il periodo di permanenza delle manifestazioni.

E' fatto divieto di pavimentare con modalità e tecnologie impermeabili più del 20% della superficie fondiaria libera assegnata ad ogni intervento. Anche nelle aree destinate a parcheggio pubblico e a verde, le aree eventualmente

pavimentate dovranno essere ridotte allo stretto necessario utilizzando per quanto possibile pavimentazioni "verdi" e permeabili.

## **ART. 18     Zona E : Aree destinate alle attività agricole**

~~Tale zona è destinata all'esercizio dell'attività agricola, o comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.~~

~~Eventuali fabbricati regolarmente edificati oppure sanati, destinati alle attività previste dalla categoria e) dell'art. 7 prima dell'adozione della presente V/PRG, mantengono tale destinazione d'uso anche per le relative aree di pertinenza.~~

~~Per detti edifici non è consentito il cambio di destinazione d'uso, al di fuori della categoria di appartenenza, salvo che per l'adeguamento alle previsioni della V/PRG ed è ammesso l'aumento (una tantum) del volume per una quantità pari al 20% di quello regolarmente assentito nel rispetto degli altri parametri di zona.~~

~~Per le aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 e 431/85 vengono considerate prevalenti le disposizioni del P.T.P. Regione Lazio ambito 9 di cui alla Legge Regionale 24/98.~~

~~La zona agricola si divide in:~~

- ~~E1 — Aree agricole boscate;~~
- ~~E2 — Aree agricole di salvaguardia paesistica ed ambientale;~~
- ~~E3 — Aree agricole intensive;~~
- ~~E4 — Aree agricole speciali;~~

~~L'edificazione nelle sottozone E2, E3, e E4 è riservata al soddisfacimento delle esigenze abitative e produttive connesse con la conduzione delle Aziende Agricole.~~

~~Per le sottozone E3 ed E4 si ritiene possibile in caso di ristrutturazione degli edifici esistenti regolarmente assentiti e/o legittimati, un incremento del volume (una tantum) ai fini igienico-sanitari, per una quantità pari al 10% di quello regolarmente assentito, nel rispetto degli altri indici di zona.~~

~~Sarà inoltre consentito, in caso di aziende agricole di consistente estensione, la aggregabilità delle cubature realizzabili in borghi agricoli costituenti complessi unitari.~~

**~~ART. 18.1 Sottozona E1 : Aree agricole boscate~~**

~~Negli ambiti di cui sopra è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria utilizzando possibilmente materiali tipici della zona è altresì ammessa l'esecuzione di interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici e per la protezione dal fuoco.~~

~~In questa sottozona è consentita : l'apertura dei sentieri pedonali di visita, di piccole aree di sosta e ristoro, di belvedere, l'installazione dei sistemi di monitoraggio o di prevenzione degli incendi.~~

~~Gli eventuali impianti derivanti dall'applicazione della Legge 223/90 (radioemittenti) e della Legge Regionale 56/89 (Piano Regionale degli Insediamenti Radiotelevisivi) potranno aver luogo nel rispetto della normativa vigente.~~

~~In questa sottozona gli interventi colturali saranno regolamentati dal piano di assestamento forestale. E' consentito il mantenimento della utilizzazione di aree esistenti per la lavorazione del legname all'aperto.~~

~~Non è ammessa la realizzazione di costruzioni residenziali né qualsiasi attività o tipo di insediamento di cui all'art. 18.5.~~

**~~ART. 18.2 Sottozona E2 : Aree agricole di salvaguardia paesistica ed ambientale~~**

~~In tale ambito territoriale è compresa l'area denominata "Pratoni del Vivaro" all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani.~~

~~All'interno di tale sottozona il rilascio della concessione edilizia è consentito per i lotti superiori a 50.000 mq secondo l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq e con un'altezza massima pari a m. 3,50. Sono esclusi gli insediamenti finalizzati alle attività di cui ai punti b), c), d), ed e) dell'art. 18.5.~~

~~Sono ammessi porticati liberi nella misura massima del 30% della superficie consentita dal volume realizzabile.~~

~~In tale sottozona è consentita la realizzazione di centri di accoglienza per il recupero sociale da parte di Enti o Fondazioni riconosciuti a livello nazionale. Per tali interventi, realizzabili nei lotti superiori a mq 100.000 l'indice di fabbricabilità fondiario può essere elevato fino a 0,10 mc/mq.~~

~~Il progetto dovrà rispettare i valori paesaggistici, naturalistici ed ambientali nonché le caratteristiche tipologiche preesistenti e dovrà essere corredato da uno studio di compatibilità ambientale nel rispetto del piano di Assetto del Parco Regionale dei Castelli Romani.~~

~~In tale sottozona è altresì ammessa l'attività di turismo rurale di cui alla lettera g) dell'art. 18.5 per le aziende con superficie superiore ai 10 ha.~~

~~Tale attività si svolge tramite il recupero e l'utilizzo delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante, regolarmente assentite o legittimate.~~

~~E' previsto l'aumento (una tantum) del 10% delle volumetrie esistenti, nel rispetto degli altri parametri di zona per l'adeguamento ed il miglioramento dei servizi.~~

~~E' consentita la realizzazione di punti ristoro nel comprensorio del Monte Artemisio nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali e vegetazionali dei luoghi interessati.~~

### **~~ART. 18.3 Sottozona E3 : Aree agricole intensive~~**

~~In questa sottozona il lotto minimo è di mq 10.000 e sono consentite le attività e i tipi di insediamento finalizzati alla produzione agricola di cui all'art. 18.5 esclusi b), d), ed e).~~

~~L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per le esigenze abitative connesse alla conduzione del fondo più 0,04 mc/mq per edifici accessori necessari per l'attività agricola.~~

~~E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti nonché la ristrutturazione edilizia.~~

~~La demolizione e ricostruzione potrà essere fatta nel rispetto delle volumetrie legittime o legittimate.~~

~~Potrà altresì essere consentita la demolizione e ricostruzione nei terreni che non raggiungano il lotto minimo, senza incremento di volume e/o superficie utile.~~

~~Sono consentiti liberi porticati su tre lati nella misura del 30% della superficie lorda abitabile complessiva.~~

~~Nei lotti con superficie non inferiore a mq 5.000, purchè derivanti da frazionamenti anteriori alla data di adozione della presente Variante, è consentita l'edificazione di un deposito per le attrezzature agricole di superficie non superiore a mq 80 ed altezza massima di ml 3,50.~~

~~Gli edifici previsti per tale zona dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica fatta eccezione per stalle, porcilaie e ovili, che dovranno essere posti a distanza non inferiore a ml 20,00 dalle abitazioni circostanti.~~

~~In tale sottozona è ammessa l'attività di turismo rurale di cui alla lettera g) dell'art. 18.5.~~

~~Tale attività si svolge tramite il recupero e l'utilizzo delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante, regolarmente assentite o legittimate e/o nel rispetto dei parametri di zona previsti.~~

~~In tale caso la V/PRG si attua con le seguenti prescrizioni:~~

- ~~2) — la V/PRG si attua mediante singola concessione edilizia. Gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da planivolumetrico.~~
- ~~3) — La relativa domanda dovrà contenere fra l'altro, le previsioni planivolumetriche dell'intera area.~~
- ~~4) — E' consentita la realizzazione di locali finalizzati alla produzione ed allo stoccaggio dei prodotti viticoli e dei derivati, compresi gli ambienti necessari per l'attività di ricerca enologica.~~
- ~~5) — L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,04 mc/mq, l'altezza massima è di m 6,50. Per silos, ciminiere e serbatoi non vengono poste limitazioni alle altezze.~~

- ~~6) In tale sottozona è consentita la realizzazione di locali residenziali esclusivamente per l'abitazione del custode nel limite massimo di 150 mq.~~

#### **~~ART. 18.4 Sottozona E4 : Aree agricole speciali~~**

~~In questa sottozona il lotto minimo è di mq 20.000. Sono consentite le attività e i tipi di insediamento finalizzati alla produzione agricola di cui all'art. 18.5. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per le esigenze abitative connesse alla conduzione del fondo più 0,07 mc/mq per edifici necessari all'attività agricola.~~

~~Nei lotti con superficie maggiore di 15.000 mq, purché derivanti da frazionamento anteriore alla data di adozione della presente V/PRG, è consentita l'edificazione di un piccolo deposito per attrezzature che non superi i mq. 80 e l'altezza di m. 3,50.~~

~~In tale sottozona è ammessa l'attività di turismo rurale secondo normativa vigente.~~

~~Tale attività si svolge tramite il recupero e l'utilizzo delle volumetrie esistenti alla predetta data, regolarmente assentite o legittimate e/o nel rispetto dei parametri di zona previsti.~~

#### **~~ART. 18.5 Insediamenti previsti nelle zone agricole~~**

~~Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui agli articoli precedenti, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:~~

- ~~a) case coloniche, e di abitazione, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;~~
- ~~b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;~~

**Variante Generale al PRG  
Norme Tecniche di Attuazione**

Adeguate alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 66/2006

---

- ~~c) ———— edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino ed avicolo, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;~~
- ~~d) ———— costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;~~
- ~~e) ———— silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad un'azienda specifica;~~
- ~~f) ———— rimesse agricole, stalle, fienili, ecc. per servizi connessi alla attività agricola del fondo.~~
- ~~g) ———— strutture di turismo rurale per ospitalità temporanea ed occasionale, ristorazione ed attività ricreativa di tempo libero.~~

**Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.**

**In particolare, per le zone boscate E1 trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.**

**Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco”.**

**Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R:n. 34/96 come previsto dalla specifica variante approvata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 19 del 18.03.03. <sup>18</sup>**

## **ART. 19    Zona F : Servizi**

La zona F è divisa nelle seguenti sottozone:

- FC** - Attrezzature Cimiteriali;
- FG** - Pubblica amministrazione, mercati comunali ed attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo biblioteche, pinacoteche, musei, teatri, cinema, circoli culturali ecc.;
- FI** - *Attrezzature per i servizi didattici pubblici del tipo: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie superiori, istituti o corsi universitari, scuole speciali, distretti scolastici, convitti e mense, ecc.;*
- FL** - *Attrezzature militari (caserma, ecc.)*
- FM** - *Attrezzature per i servizi della mobilità del tipo: stazioni ferroviarie e scali merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri ed officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, ecc.;*
- FM\*** - *Attrezzature private per la mobilità;*  
*In tali zone è consentita la sosta continuata per un periodo superiore a due giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento;*
- FN** - *Aree ed attrezzature sportive pubbliche;*
- FP** - *Parcheggi;*
- FR** - *Attrezzature per attività dei servizi religiosi didattici privati e per il culto del tipo: chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche, piccole scuole ecc.;*
- FS** - *Attrezzature per attività dei servizi sanitari ed assistenziali pubblici del tipo: ospedali, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, case albergo per anziani, ecc.;*

---

<sup>18</sup> Articolo sostituito in applicazione della DGR 66\_06

- FSP** - Attrezzature per servizi sanitari e assistenziali privati quali case di cura, case di accoglienza ed R.S.A;
- FT** - Attrezzature per attività dei servizi tecnologici del tipo: discarica dei rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, telefonia, ripetitori radiotelevisivi, magazzini comunali, ecc.;
- FU** - Casa circondariale, istituti di pena;
- FV** - Verde pubblico attrezzato per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto, del tipo: parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, spazi attrezzati per il gioco;
- FV1** - Area Fonte S. Maria dell'Orto per la quale rimangono in vigore le NTA previgenti;
- FV2** - Area Consorzio Universitario di Velletri per il quale è consentito un incremento di cubatura per i fini istituzionali fino a 2000 mc.

Nella zona F la V/PRG si attua direttamente mediante approvazione dei singoli progetti.

Oltre alla nuova edificazione sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

I progetti dovranno uniformarsi ai parametri definiti di seguito.

Essi dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni barriera architettonica con soluzioni tali da garantire la più ampia e comoda accessibilità alle attrezzature, agli impianti ed ai servizi erogati. Nella redazione di detti progetti, particolare cura andrà posta nella sistemazione degli spazi di connessione fra l'attrezzatura ed il sistema urbano circostante (accessi, parcheggi, fronti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, alberature, ecc.).

- 1) Le aree ricadenti nelle sottozone FG, FSP, FS, FR sono destinate ad attrezzature di servizio. Gli edifici destinati a tali servizi non debbono superare l'indice fondiario di 3 mc/mq. E' esclusa la destinazione residenziale, se non per guardiania, con un massimo di 100 mq lordi. ~~E' con-~~

~~sentito il cambio di destinazione d'uso all'interno delle sottozone FR, FS, FSP<sup>19</sup>~~

- 2) La sottozona FC è destinata alle attrezzature cimiteriali la cui realizzazione è regolata da quanto previsto dalle leggi specifiche in materia e dalle norme generali di zona. Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentite solo piccole costruzioni precarie per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
- 3) La sottozona FI è destinata esclusivamente alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione a qualsiasi livello. Per tali sottozone varranno le disposizioni contenute nel D.M. del 18/12/75 e successivi aggiornamenti ed integrazioni, relative alle Norme tecniche sull'edilizia scolastica. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 3 mc/mq.
- 4) La sottozona FN è destinata alla realizzazione delle attrezzature sportive pubbliche. Detti impianti sportivi possono anche essere realizzati e gestiti da CRAL aziendali, Società sportive, altri Enti, Associazioni, Organizzazioni e privati in base ad apposita concessione comunale la cui convenzione stabilirà anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.
- 5) La sottozona FP è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici. Detti parcheggi potranno essere realizzati anche mediante iniziativa privata attraverso un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso sarà consentita la costruzione di manufatti destinati all'attività terziaria e/o commerciali in rapporto alla superficie di parcheggio realizzata. Gli interventi dovranno uniformarsi alle seguenti norme:
  - le superfici terziarie e/o commerciali non dovranno superare il 10% delle superfici destinate al parcheggio ed ai relativi spazi manovra;
    - o 5 % attività commerciali;
    - o 5 % attività artigianali inerenti al settore auto.

---

<sup>19</sup> Comma ablatato in applicazione della DGR 66\_06

- nel caso di parcheggi interrati non dovrà essere modificata la quota del piano di campagna salvo aggiustamenti utili alla connessione con il tessuto viario circostante;
- nel caso di parcheggi multipiano ricadenti all'interno delle zone B3, indicati nelle planimetrie di piano dalla sovrapposizione della simbologia P e B3 la cubatura realizzabile dovrà essere destinata almeno per il 60% a parcheggio.

L'area realizzata a livello stradale potrà essere attrezzata a verde o da parcheggio secondo le indicazioni della planimetria di piano/v/p verde, p parcheggio) non meno, comunque, del 20% dell'intera area dovrà essere sistemata a verde anche mediante la realizzazione di giardini pensili ove necessario;

- l'edificio destinato ad attività terziarie e/o commerciali dovrà essere opportunamente inserito nel tessuto urbano circostante. Tale circostanza dovrà essere evidenziata attraverso la presentazione di una soluzione planovolumetrica che comprenda, oltre all'intero intervento, un ambito significativo del contesto edilizio;
- la superficie destinata a parcheggio, da cedere gratuitamente al Comune, dovrà essere pari al 60% del totale.

Nell'area destinata a sottozona FP\* sarà consentita la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale e commerciale nel rispetto delle norme di cui all'art. 15.2, salvo quanto indicato per le destinazioni d'uso che potranno essere appunto residenziali e commerciali e salvo quanto attiene la concessione edilizia che potrà essere rilasciata direttamente a seguito di presentazione di un progetto in cui venga, però, definita la soluzione planivolumetrica del complesso. Nell'interrato è consentita la realizzazione di posti auto oltre quanto previsto dalle vigenti leggi.

Nell'area destinata a sottozona FP1 (Via Metabo e Via Lata) potranno essere realizzati parcheggi esclusivamente interrati anche mediante iniziativa privata, regolata da un'apposita convenzione con

*l'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dal punto 5 dell'art. 19 ferma restando la destinazione superficiale dell'area prevista dalla Variante Generale al PRG adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 185/2000.*

*In particolare nei parcheggi di via Lata e via Metabo non sono ammessi insediamenti commerciali/artigianali.*

*Sul parcheggio di via Metabo verrà realizzata una alberatura per giardino.*

- 6) La sottozona FT è destinata alla realizzazione di depuratori e dei servizi tecnologici **per i quali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di mt. 100.<sup>20</sup>** Le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane dovranno avere una fascia di rispetto per ciascun lato piantumata con essenze vegetali atte a formare una adeguata schermatura degli impianti. L'ubicazione e le dimensioni di questa schermatura dovranno essere riportate sugli elaborati grafici. Tali aree, pur concorrendo alla formazione dell'eventuale superficie utile per l'applicazione degli indici della zona di V/PRG, è inedificabile.
- 7) La sottozona FV è destinata alla realizzazione del verde pubblico (parchi urbani attrezzati, giardini pubblici e spazi per attrezzature per il gioco). In tale sottozona sono consentite unicamente costruzioni attinenti la fruizione del verde e l'arredo, e cioè chioschi per ristoro, fontane e attrezzature per il gioco dei bambini, piccole piste per il pattinaggio e ciclabili che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi nonché piccole attrezzature sportive. Nel caso di interventi privati, la concessione o l'autorizzazione alla realizzazione delle costruzioni stesse saranno a tempo determinato. Ai bordi delle strade o delle piazze, nei lotti liberi ricadenti in tutte le zone di P.R.G. con esclusione

---

<sup>20</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

della A, F, H1 e H2, è consentita la realizzazione di stazioni di servizio per gli autoveicoli. Tali impianti potranno contenere oltre alle normali attrezzature (pompe di erogazione, pensiline, ecc.), piccoli locali di servizio, bar, ecc.. **Al riguardo trova applicazione la legge regionale n. 8 del 2001 che disciplina gli impianti in questione.**<sup>21</sup> Le dimensioni dell'intervento dovranno essere rapportate al contesto in cui si collocano. Per il rilascio della concessione comunque dovrà essere presentato un progetto che illustri l'inserimento dell'impianto nel tessuto urbano esistente. Nell'area in cui ricade la fonte di Santa Maria dell'Orto rimane in vigore la normativa specifica prevista dal PRG vigente. Nell'area in cui ricade il Consorzio Universitario Velletri è consentito il mantenimento e potenziamento con il limite del 50% delle attività esistenti.

#### **ART. 20 Zona G : Aree private a verde**

Questa zona è suddivisa nelle sottozone **G1, G2, G3, G4, G5, G6.**

In tali aree, con esclusione della sottozona G5, è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale.

Tali previsioni dovranno essere effettuate in conformità alle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 e nel rispetto di quanto stabilito dal P,T.P. regionale.

L'attività edificatoria è consentita con i limiti e le prescrizioni di seguito previsti.

#### **ART. 20.1 Sottozona G1: parco privato vincolato.**

Nei parchi privati vincolati deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia e relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

---

<sup>21</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

In tale sottozona sono ammessi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, solo restauri di tipo conservativo degli edifici stessi, che non alterino la distribuzione interna e l'aspetto esterno degli stabili medesimi.

#### **ART. 20.2 Sottozona G2: parco privato.**

Tale sottozona riguarda aree quasi totalmente edificate con tipologie a casa isolata unifamiliare con giardino. L'attuazione della V/PRG avviene direttamente mediante la concessione edilizia.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione in posizione differente purché rimangano inalterate la superficie utile e la cubatura e nel rispetto dei distacchi.

Per quanto riguarda i nuovi interventi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) ~~la superficie copribile non deve superare 1/25 dell'area del lotto nelle sottozone G2.1 e 1/30 nelle sottozone G2.2 e la costruzione deve avere superficie minima di mq 90 per le sottozone G2.1 e mq 120 per le sottozone G2.2 (vedi tavole di piano);~~
- b) ~~l'altezza massima non deve superare ml 4,00 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta; l'altezza interna del piano abitabile, misurata fino all'imposta del tetto non può superare m. 3,00.~~
- c) ~~sono ammessi porticati liberi nella misura massima del 30% della superficie copribile;~~
- d) ~~i distacchi dai confini devono essere pari almeno a ml 6,00 e l'edificio dovrà preferibilmente essere baricentrico rispetto alla configurazione del lotto;~~
- e) ~~gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato;~~
- f) ~~è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;~~

~~g) qualora il lotto interessato all'intervento confini con strade comunali di dimensioni inferiori a m. 8,50, le concessioni edilizie sono subordinate alla sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegni il proprietario a cedere al Comune la quotaparte di terreno necessaria a raggiungere la larghezza viaria citata.~~

~~Le strade private o interpoderali che servono più unità residenziali dovranno avere larghezza minima pari a m. 5,50. Nel caso in cui il lotto interessato all'intervento confini con tali strade la concessione edilizia è subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo per la cessione al Comune della quotaparte di terreno necessaria al raggiungimento di tale larghezza.~~<sup>22</sup>

### **ART. 20.3 Sottozona G3: case con orto e giardino.**

In questa zona è previsto il mantenimento delle cubature esistenti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro.

Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato;

E' altresì consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici mantenendo inalterato il volume la superficie utile e l'altezza massima esistente ed inoltre:

- i distacchi dai confini devono essere pari almeno a ml 5,00 e quelli dal filo stradale e dai fabbricati deve essere almeno di ml. 10,00;
- la determinazione delle cubature esistenti deriverà da rilievo documentato e attestato da Perizia Giurata redatto da un tecnico iscritto all'Albo professionale.

E' consentita una diversa distribuzione dei volumi esistenti su uno o più lotti, previa approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata.

---

<sup>22</sup> Comma ablatato in applicazione della DGR 66\_06

#### **ART. 20.4 Sottozona G4: verde privato.**

~~. In questa sottozona si applicano le disposizioni di cui al punto 2 del presente articolo per la sottozona G2.2 con esclusione dei punti e) ed f).~~

~~La superficie coperta non può essere inferiore a mq 120.~~

~~L'altezza massima nelle aree escluse dal vincolo di cui alle leggi n. 431/85 e 1497/39 può essere elevata a ml 6.50.~~

**Per tale sottozona si applicano le norme di carattere generale delle zone G con particolare riferimento alla zona G2”<sup>23</sup>**

#### **ART. 20.5 Sottozona G5: verde privato organizzato (sportivo).**

Questa sottozona è prevalentemente destinata alla costruzione di impianti sportivi di proprietà privata.

~~Possono anche essere ammesse costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali, ricreative, rappresentative e pararicettive, con indice di fabbricabilità di 0,2 mc/mq per aree di superficie non inferiore a mq 5.000.<sup>24</sup>~~

I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva;
- b) per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non deve essere superiore ad 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi; strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto; l'altezza delle costruzioni non deve superare i ml 12,00 misurati dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;

---

<sup>23</sup> Articolo sostituito in applicazione della DGR 66\_06

<sup>24</sup> Comma ablatato in applicazione della DGR 66\_06

- c) per impianti all'aperto: le costruzioni accessorie dell'impianto - quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, - quando siano alte più di ml 2,50 misurati dal piano di campagna alla sommità del manufatto, non debbono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale; l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i ml 4,00 misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i ml 6,00 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti; il distacco dai confini non deve essere inferiore a due volte la massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;
- d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento: 20 mq per la superficie occupata da una autovettura; una autovettura per ogni tre persone;
- e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:
- 1) impianti con gradinate per il pubblico:
    - posti a sedere mq 0,40 pro-capite;
    - posti in piedi mq 0,25 pro-capite;
  - 2) attività varie:
    - piscine (qualora sprovviste di gradinate) mq 1,30 pro-capite per mq di specchio d'acqua;
    - area di giuoco per pattinaggio a rotelle o su ghiaccio (qualora sprovviste di gradinate): una persona per 4 mq di terreno di giuoco.

## **ART. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso**

Tale sottozona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

~~Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:~~

- ~~— rapporto di copertura massima : 1/20 della sup. fondiaria;~~
- ~~— superficie minima di intervento: mq 120~~
- ~~— altezza massima : ml. 4,00;~~
- ~~— l'altezza interna del piano abitabile, misurata fino all'imposta del tetto non può superare m. 3,00.~~
- ~~— i distacchi dal filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a m.6.00;~~
- ~~— le tipologie dovranno essere mono e bifamiliari. Nelle aree collocate a valle della via Appia e della via Ariana è tuttavia consentita una altezza massima pari a ml 6,50, in tal caso la superficie utile complessiva non può superare quella realizzabile con una altezza di m. 4,00;~~
- ~~— sono ammessi porticati liberi nella misura massima del 30% della superficie copribile;~~
- ~~— gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato;~~
- ~~— è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.<sup>25</sup>~~

**Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.**

---

<sup>25</sup> Comma ablati in applicazione della DGR 66\_06

**Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A. d’iniziativa pubblica o privata, sulla base di un “Piano Quadro” redatto dall’A..C..**

**I parametri del PUA sono:**

- **indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq;**
- **lotto minimo non inferiore a 5.000 mq;**
- **messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;**
- **altezza massima interna, misurata fino all’imposta del tetto non superiore a mt 3,00;**
- **distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt 6,00;**
- **tipologie mono e bifamiliari;**
- **rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;**
- **gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato.”**

**Nell’ambito di aree urbanizzate è consentita l’edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati. <sup>26</sup>**

**ART. 21 Zona H : Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo**

Le zone H sono classificate in funzione della natura e del tipo di rispetto e di vincolo che gravita su di esse.

**ART. 21.1 Sottozona H1: di tutela orientata.**

---

<sup>26</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

Nelle zone di "tutela orientata" secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 47/77 e dalla legge 394/91 art. 12, si applicano le seguenti disposizioni.

E' vietato all'interno delle riserve orientate:

- a) costruire nuovi edifici o manufatti di qualsiasi genere.

Negli edifici, ove esistenti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, restauro conservativo, adeguamento igienico, statico e tecnologico, demolizione e ricostruzione con divieto di aumento di cubatura e superficie utile;

- b) realizzare gallerie, sbancamenti, costruire strade;
- c) alterare o danneggiare l'ambiente forestale;
- d) introdurre specie animali o vegetali non caratteristiche del territorio;
- e) mettere a coltura terreno forestale o attualmente destinato a pascolo.

E' ammessa l'apertura di sentieri pedonali di visita e suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) percorsi naturali di interesse geologico, botanico, faunistico e biologico;
- b) percorsi panoramici.

**Gli interventi consentiti devono rispettare quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24/98 .<sup>27</sup>**

**ART. 21.2 Sottozona H2: area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85.**

---

<sup>27</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

Tale sottozona definisce le fasce di protezione dei corsi d'acqua sottoposti a tutela secondo quanto previsto dalle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale.

All'interno di dette aree è vietato manomettere gli argini e modificare l'andamento dei terreni.

E' fatto obbligo di mantenere la vegetazione autoctona esistente, integrandola eventualmente con le essenze arboree previste nelle tabelle del P.T.P. regionale.

L'area concorrere alla edificabilità secondo quanto previsto dalla zonizzazione prevalente del lotto. **Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24/98 <sup>28</sup>**

#### **ART. 21.3 Sottozona H3 : zone di interesse archeologico.**

Tali aree sono inedificabili. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Ogni trasformazione è subordinata al parere della Soprintendenza ai beni archeologici.

Le aree ricadenti in questa sottozona qualora facciano parte di lotti ricadenti anche in altre zone di PRG, concorrono alla formazione dell'eventuale lotto minimo ed alla cubatura realizzabile secondo gli indici previsti in dette zone.

**Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 13 della L.R. n. 24/98 <sup>29</sup>**

#### **ART. 21.4 Sottozona H4: tracciato Appia Antica.**

In tale sottozona si prevede la valorizzazione dei reperti archeologici nonché delle valenze storiche dei luoghi attraverso uno specifico piano esecutivo di

---

<sup>28</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

<sup>29</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

Parco archeologico di iniziativa pubblica o privata. In tale sottozona è consentita la realizzazione di servizi per il Parco nell'area appositamente individuata.

Ai fini della tutela dell'area valgono le norme di cui all'art. 21.3 delle presenti norme (con esclusione dell'area di servizi appositamente individuata) (fascia di rispetto ml 50 per lato).

#### **ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico (stesura provvisoria)**

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

**Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.<sup>30</sup>**

**La Variante Speciale dovrà essere integrata dall'Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti.<sup>31</sup>**

Le previsioni della V/PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

---

<sup>30</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

<sup>31</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06 a seguito del parere espresso con nota n. 2449 del 07.06.2004 dal Parco Regionale dei Castelli

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a ~~2.500 mq.~~<sup>32</sup> **1.500 mq, che per la loro limitata estensione non siano suscettibili ad essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, ai fini esclusivamente abitativi,**<sup>33</sup> il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con  $I_f$  pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai ~~2.500 mq.~~<sup>34</sup> **1.500 mq,** il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

---

<sup>32</sup> Sostituito in applicazione della DGR 66\_06

<sup>33</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06 a seguito del parere espresso con nota n. 2449 del 07.06.2004 dal Parco Regionale dei Castelli

<sup>34</sup> Sostituito in applicazione della DGR 66\_06

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;
- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;
- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.



**Variante Generale al PRG**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Adeguate alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 66/2006

<b>Nucleo</b>	<b>Sup.Complessiva del Nucleo - Mq</b>	<b>Vol. Teorico Edifici - Mc</b>	<b>Indice fondiario Mc/Mq</b>
1	148.614	18.000	0,37
3	64.965	18.113	0,28
4			0,29
9	272.734	95.265	0,35
10	5.922	3.506	0,59
11	4.602	2.102	0,46
12			0,49
14			0,33
20			0,30
22			0,16
23	36.664	18.797	0,51
24			0,51
25	159.242	86.036	0,54
29			0,41
32	132.087	81.608	0,62
33			0,35
38	38.911	18.990	0,49
41	373.821	145.778	0,39
42	31.855	15.278	0,48
44	90.782	29.570	0,33
46	33.362	16.862	0,51
48	108.583	34.722	0,32
50	90.151	28.323	0,31
53	157.250	7.691	0,05
54	41.613	16.695	0,40
56			0,36
57	178.816	71.172	0,40
59	31.564	13.248	0,42
61	101.061	42.404	0,42
62	37.551	16.884	0,45
63			0,43
66			0,40
71	97.592	27.743	0,28
72	45.862	29.187	0,64
73			0,61
74	51.879	31.631	0,61
75			0,34
76	70.073	21.996	0,31
77	44.334	17.514	0,40
78	63.625	26.748	0,42
80	38.952	16.475	0,42
81	45.821	20.597	0,45
82	71.428	25.578	0,36
<b>Nucleo</b>	<b>Sup.Complessiva</b>	<b>Vol. Teorico</b>	<b>Indice fondiario</b>

**Variante Generale al PRG**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Adeguate alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 66/2006

	<b>del Nucleo - Mq</b>	<b>Edifici - Mc</b>	<b>Mc/Mq</b>
83	10.730	2.781	0,26
84	76.899	25.875	0,34
86	155.728	52.214	0,34
89			0,39
91	89.258	39.537	0,44
92	115.110	39.371	0,34
94			0,34
95			0,26
96	36.514	14.382	0,39
98	37.503	14.103	0,38
99			0,36
100			0,09
108	134.091	37.949	0,28
109	75.204	21.758	0,29
110	106.206	32.904	0,31
112			0,42
113	446.275	116.942	0,26
116			0,32
117			0,43
118			0,34
120	92.555	33.251	0,36
123	62.813	20.547	0,33
124	79.212	27.599	0,35
125			0,35
126	89.913	41.018	0,46
127	58.349	19.296	0,33
128	71.255	16.628	0,23
130	103.710	37.782	0,36
132	435.948	130.784	0,30
137	108.968	33.381	0,31
138			0,54
139			0,33
140			0,28
141	88.151	26.555	0,30
144	85.851	25.943	0,30
149	91.384	31.212	0,34
151	212.805	66.636	0,31
152	146.382	41.598	0,28
158	94.478	26.519	0,28
160	525.130	115.542	0,22
161	142.553	39.240	0,28
162	62.972	7.524	0,12
164	131.911	43.884	0,33
165			0,13
170	229.549	44.258	0,19
<b>Nucleo</b>	<b>Sup.Complessiva</b>	<b>Vol. Teorico</b>	<b>Indice fondiario</b>

**Variante Generale al PRG**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Adeguate alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 66/2006

	<b>del Nucleo - Mq</b>	<b>Edifici - Mc</b>	<b>Mc/Mq</b>
171	96.460	21.618	0,22
173			0,24
176	70.898	9.117	0,13
177	147.973	39.186	0,26
179	174.344	51.530	0,30
181	128.327	32.724	0,26
183	55.928	19.517	0,35
185	111.231	33.813	0,30
187			0,25
189	614.519	149.666	0,24
188-190			0,64
191			0,24
193	119.875	32.310	0,27
194	50.170	18.333	0,37
195	124.331	34.731	0,28
196	40.738	19.949	0,49
197	158.605	43.965	0,28
201	146.012	35.798	0,25
204	64.517	20.547	0,32
207	49.694	19.620	0,39
208	675.353	143.856	0,21
210	196.654	50.414	0,26
214			0,25
217	330.060	81.923	0,25
218			0,30
220			0,34
223	142.932	46.251	0,32
224	76.994	27.041	0,35
227-228	120.280	37.463	0,62
229	187.662	37.728	0,20
239-240	71.787	21.461	0,59
244	101.996	27.464	0,27
248	362.638	49.284	0,14
249			0,20
250	138.429	44.118	0,32

**ART. 24 Zona M : Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)**

Tale zona è destinata a costituire il sistema direzionale e terziario di interesse urbano per il riequilibrio del tessuto urbanistico del quadrante orientale della città, realizzando altresì il verde pubblico ed i servizi di cui sono carenti le aree interessate.

All'interno della zona omogenea M sono consentite prevalentemente attività di terziario pubblico e privato come sedi di uffici, centri direzionali e commerciali, attività bancarie e finanziarie, sedi amministrative pubbliche e private, servizi culturali, strutture ricettive alberghiere, sedi sociali.

La zona M è divisa nelle seguenti sottozone:

- M1 - Direzionale di ristrutturazione urbana;
- M2 - Direzionale di sviluppo;
- M3 - Direzionale misto residenziale;
- M4 - Direzionale misto di riqualificazione;
- M5 - Turistico alberghiera.

**Prima dell'adozione dei piani particolareggiati dovrà essere approvato il «Piano del Commercio» fissando i criteri per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, nonché dei parcheggi secondo le modalità previste dalla L.R. n. 33/99.<sup>35</sup>**

La V/PRG in questa zona si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata tramite comparti minimi di intervento di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insedia-

---

<sup>35</sup> Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

menti direzionali, terziari e residenziali (ove previsto) gli spazi pubblici dimensionati secondo quanto segue.

Per la parte residenziale 25 mq/ab e per le altre zone 18 mq/ab.

#### **ART. 24.1 Sottozona M1 : direzionale di ristrutturazione urbana**

All'interno di tale sottozona il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo che preveda, anche attraverso la demolizione e ricostruzione dell'esistente l'integrazione dell'area con il tessuto urbano circostante mediante la connessione dei percorsi sia pedonali che carrabili e la realizzazione di spazi aperti (piazze ed aree verdi), di raccordo con le aree limitrofe, da realizzarsi fra l'altro attraverso la copertura dell'attuale sede ferroviaria (area presente).

Nella sottozona M1 sono escluse le destinazioni di cui all'art. 7, categorie g), p), q), r), s), t), v).

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 3,00 mc/mq.

E' consentita la residenza limitatamente al 10% del volume assentibile.

#### **ART. 24.2 Sottozona M2: direzionale di sviluppo**

Tale sottozona riguarda le aree direzionali, terziarie ed a servizi di nuova realizzazione. Per essa valgono le norme di cui alla sottozona M1 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità che è di 1,5 mc/mq.

#### **ART. 24.3 Sottozona M3: direzionale misto residenziale**

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di un tessuto edilizio in cui le funzioni direzionali e commerciali si integrino alla residenza. Per essa valgono le norme di cui alla sottozona M1 salvo quanto previsto per l'indice di

fabbricabilità, che è di 1,5 mc/mq, e con l'aggiunta per quanto riguarda le destinazioni delle categorie a) e g) a quelle già consentite in detta sottozona. La residenza è consentita entro il limite del 40% del volume assentibile. Sono altresì consentite le destinazioni di cui alla categoria g) dell'art. 7 con esclusione delle attività insalubri e moleste.

#### **ART. 24.4 Sottozona M4: direzionale misto di riqualificazione**

~~Tale sottozona è destinata alla riqualificazione del tessuto circostante attraverso la realizzazione di aree destinate a verde o a servizi, integrate con edilizia mista di tipo direzionale, residenziale (entro il limite del 40% del volume assentibile) e commerciale.~~

~~Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo e di una apposita convenzione che preveda la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi secondo quanto previsto all'art. 9.~~

~~Per tale sottozona valgono le norme di cui alla sottozona M3 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità che è di 1,5 mc/mq.~~

**“Tale sottozona è destinata alla riqualificazione del tessuto circostante attraverso la realizzazione di aree destinate a verde o a servizi, integrate con edilizia mista di tipo direzionale, residenziale e commerciale, suddivisa nei seguenti limiti:**

- **30% del volume commerciale**
- **40% del volume residenziale**
- **30% del volume a servizi**

**Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che preveda la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a**

**servizi secondo quanto previsto dal precedente art. 9 e, relativamente ai parcheggi, secondo le quantità stabilite dall'art. 19 della L.R. n. 33/99.**

36

#### **ART. 24.5 Sottozona M5: turistico alberghiero**

Tali aree sono destinate alle attività turistico alberghiere.

La V/PRG si attua direttamente, attraverso il rilascio della semplice concessione nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria o ristrutturazione edilizia. Nel caso di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione, (ove consentito), il rilascio della concessione stessa è subordinato all'approvazione di una illustrazione planovolumetrica. La destinazione d'uso consentita è quella prevista dal punto h) dell'art. 7 delle presenti norme.

In tale sottozona, sono consentite le nuove costruzioni con indice di 1,00 mc/mq.

#### **ART. 25 Zona N: di riqualificazione urbana**

Tale zona comprende aree compromesse per la presenza di fabbricati degradati oppure con destinazioni non compatibili con il tessuto urbano circostante, e che tuttavia ricoprono un ruolo strategico per la vicinanza al Centro Storico.

L'attuazione della V/PRG dovrà avvenire mediante l'approvazione di piani attuativi di riqualificazione che prevedano, fra l'altro, l'integrazione con l'organismo della città.

In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione e ricostruzione secondo quanto previsto dal piano attuativo.

La zona N è divisa nelle seguenti sottozone:

N1 - con destinazione residenziale

---

<sup>36</sup> Articolo sostituito in applicazione della DGR 66\_06

N2 - con destinazione mista direzionale e residenziale

**ART. 25.1 Sottozona N1: riqualificazione urbana con destinazione residenziale**

In tale sottozona valgono in genere le norme fissate per la sottozona C1 salvo quanto vale per l'indice di fabbricabilità territoriale che è di 1,00 mc/mq.

**ART. 25.2 Sottozona N2: riqualificazione urbana con destinazione mista direzionale e residenziale**

In tale sottozona vale in genere quanto previsto all'art. 24.1 con esclusione dell'intervento sulle linee ferroviarie.

**ART. 26 Norma transitoria**

La nuova disciplina di piano, dettata dalle presenti norme, non si applica alle domande di concessione e di autorizzazione edilizia presentate al Comune entro la data di adozione della V/PRG.

Tali domande saranno pertanto istruite e definite secondo la normativa del P.R.G. vigente, approvato con delibera di G.R. n. 3650 del 03/08/1976.

La presente disciplina transitoria non si applica per domande concernenti aree destinate dalla Variante Generale a servizi FN, FS, FI, FT, FM, FV, FN, FP, FC, FU, FT (impianto di depurazione, stazione ferroviaria ed a tutta la viabilità di connessione territoriale, alle strade urbane primarie e di distribuzione.

~~ART. 27~~

~~Per i fondi ricadenti in zona agricola che non raggiungono il lotto minimo è consentito l'accorpamento nell'ambito della stessa zona omogenea e si applicano le prescrizioni della parte prevalente dell'intero lotto.~~

~~Si conferma il rapporto 0.03 mc/mq per le strutture residenziali in tutte le zone agricole indicate come E2, E3, E4.~~ <sup>37</sup>

#### **ART. 27 Aree di demanio e private gravate da usi civici** <sup>38</sup>

**"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 del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;**

**b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";**

**c) "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";**

**d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'ara. 32 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";**

---

<sup>37</sup> Articolo ablatto in applicazione della DGR 66\_06

<sup>38</sup> Articolo sostituito in applicazione della DGR 66\_06 a seguito del parere espresso con nota n. 2315 del 07.05.2001 dall'Assessorato Agricoltura Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale.

f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per 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 1766 del 1927".

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge 1766 del 16.06.1927".

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente, dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n° 1 del 03/01/1986".

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni e integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato svi-

**luppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 1 del 03.01.1986".**

**"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.**

