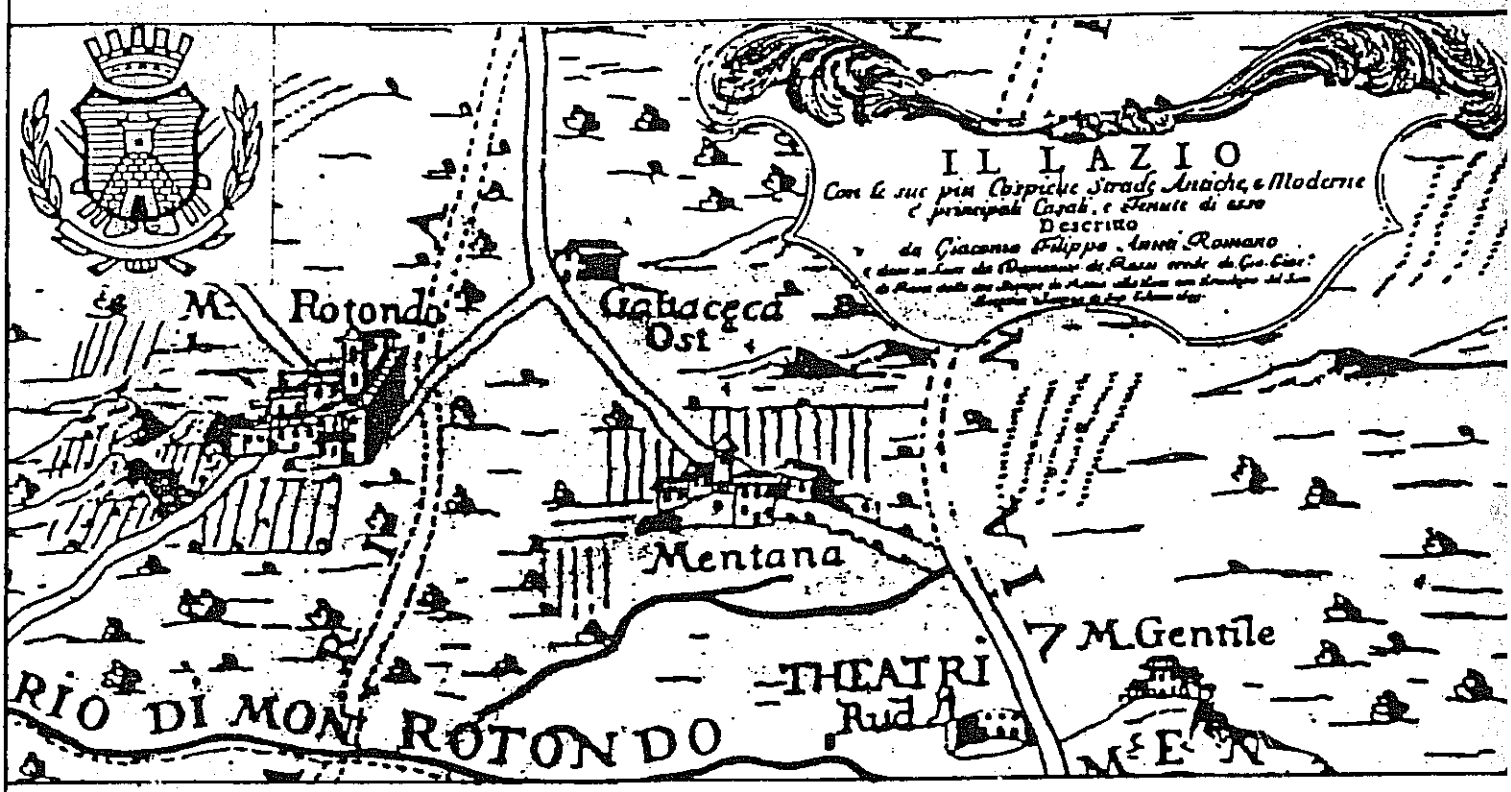
COMUNE DI MENTANA



VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Sindaco	Ass. Urbanistica	Segretario
	COMUNE DI MENTANA PROTOCOLLO 021994 15VIII93	

Consegnato il prot. n°.....
Delibera C.C adoz. n°.... del .....
Delibera C.C. esame oss. n°....del ....
Delibera C.C. appr. n°....del.....
Decreto Regionale del..... n°.....

RESPONSABILI DEL PROGETTO URBANISTICO

ARCH. Anton Giulio CIOCCI — ARCH. Egidio PASQUI — ARCH. Franco TEGOLINI

PROGETTISTI COLLABORATORI

ARCH. Mauro FULVI

TAV. 08	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
	DATA AGOSTO 1993	AGGIORNAMENTI		SCALA

I N D I C E

- TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

- CAPO I°
  Art. 1 - Estensione del PRG. pag. 03
  Art. 2 - Elaborati del PRG. pag. 03
  Art. 3 - Validità nel efficacia del PRG. " 03
  Art. 4 - Possibilità di deroga delle Norme di PRG. " 03
  Art. 5 - Edifici esistenti. " 04

- CAPO II° - Parametri urbanistici.
  Art. 6 - Descrizione degli indici urbanistici. " 04
  Art. 7 - Applicazione degli indici urbanistici. " 06
  Art. 8 - Computo delle cubature. " 07
  Art. 9 - Destinazione d'uso. " 08

- TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PRG

- CAPO I° - Modalità di attuazione del PRG.
  Art. 10 - Programma Pluriennale di attuazione. " 09
  Art. 11 - Modalità di attuazione del PRG. " 10
  Art. 12 - Intervento urbanistico attuativo. " 10

- CAPO II° - Intervento urbanistico attuativo.
  Art. 13 - Piano Particolareggiato (P.P.). " 10
  Art. 14 - Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC). " 11
  Art. 15 - Piano di Recupero (P.d.R.). " 13
  Art. 16 - Piano Edilizia Economica Popolare (PEEP). " 14
  Art. 17 - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP). " 14
  Art. 18 - Norme generali per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.). " 14

- CAPO III° Intervento edilizio diretto.
  Art. 19 - Intervento edilizio diretto. " 15
  Art. 20 - Intervento sull'edilizia esistente. " 15
  Art. 21 - Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente. " 15
  Art. 22 - Trascrizione in mappa. " 17
  Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano. " 18

- TITOLO III° - ZONIZZAZIONE

- CAPO I°
  Art. 24 - Suddivisione del territorio comunale in zone. " 19
- CAPO II° - Zone di uso pubblico e di interesse generale. " 19
  Art. 25 - Zone per la viabilità e parcheggi (F6). " 20
  Art. 26 - Classificazione delle strade. " 21
  Art. 27 - Zone d'acqua. " 22
  Art. 28 - Verde pubblico: F1,F2,F3,F4. " 24
  Art. 29 - Zone per servizi pubblici: F5.
- CAPO III° - Zone prevalentemente residenziali: A,B,CPR " 25
  Art. 30 - Destinazioni d'uso
  Art. 31 - Zona A - Centro Storico (art.2 D.M 02.04.68 n. 1444 e 431/85) " 26
  Art. 32 - Zone di completamento B - Edificate a prevalente destinazione residenziale (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) " 26
  Art. 33 - Zone CPR di completamento ed espansione - Zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppure con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dell' articolo 2 D.M. n.1444 2.4.68 e zone inedificate e non urbanizzate. " 28
  Capo IV° - Zone di interesse privato
  Art. 34 - Zone per servizi privati di interesse locale: F7, F8 " 30
  Art. 35 - Zone a verde privato: F9, F10 " 32
- CAPO V° - Zone produttive " 32
  Art. 36 - Zone artigianali D " 36
  Art. 37 - Zone agricole - norme generali. " 39
  Art. 38 - Zone agricole speciali: E1
  Art. 39 - Zone agricole normali: E2 Norme specifiche per tipo di intervento " 39
- CAPO VI° - Zone a vincolo speciale " 42
  Art. 40 - Generalità. " 44
  Art. 41 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi " 45
  Art. 42 - Tutela e sviluppo del verde.

megnta0/ago93

TITOLO I°

Disposizioni Generali

CAPO I°

Art. 1 - Estensione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale regola le destinazione d'uso dell'intero territorio comunale di Mentana e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia di tale territorio, attraverso le presenti Norme Tecnihe di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenenti nelle tavole del presente P.R.G., redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 241/71, 865/71, 10/77, 457/78 e 47/85 ed alle leggi regionali del Lazio n. 72/75, 74/75, 6/77, 35/78, 4/77.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

Il P.G.R. del Comune di Mentana è costituito da:

A) - Studio geologico tecnico del territorio comunale.

B) - Studio agro - economico del territorio.

C) - Elaborati e tavole di piano:

00.	Relazione	
01.	Inquadramento territoriale	1: 25.000
02.	Stato di consistenza: zone omogenee	1: 5.000
03.	Calcolo del fabbisogno edilizio	
04.	Piano dei vincoli	1: 5.000
05.	Zonizzazione generale	1: 5.000
06.	Zonizzazioni dei centri abitati	1: 2.000
07.	Quantificazione delle previsioni di Piano	1: 5.000
08.	Norme Tecniche di attuazione	

Art. 3. Validità ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. ha validità a tempo inderteminato; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G. in casi di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici prevale quella in scala a denominatore minore.

Art. 4 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55, dell'art. n. 16 della

765/67, le possibilità di deroga delle presenti norme, possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco subordinatamente al nulla-osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 2.4.68, è consentita una rotazione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purchè siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

Art. 5 - Edifici esistenti

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme. In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale.

Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo anteriormente all'adozione del Piano l'area di pertinenza dell'edificio anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata con le norme specifiche delle zone produttive corrispondenti all'attività svolta fino alla cessazione di tale attività.

CAPO II°

Parametri urbanistici

Art. 6 - Descrizione degli Indici Urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

1) Superficie territoriale (ST): Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

2) Superficie fondiaria (SF): Per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria if e uf, s'intende quella parte di area residua edificatoria

che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2, quando richiesto.

3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonchè ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.

4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): è rappresentata dalla somma delle superficie destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonchè gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.

5) Superficie minima d'intervento (Sm): è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi.

6) Indice di fabbricabilità territoriale (IT): esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mc/mq).

7) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria Sf (mc/mq).

8) Indice di utilizzazione territoriale (UT): esprime in metri quadrati la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq/ha)

9) Indice di utilizzazione fondiaria (UF): esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq).

10) Superficie utile (SU): la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro la terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione), dei servizi tecnici del fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario.

11) Superficie coperta (SC): area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, con e-

sclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline.

12) Rapporto massimo di copertura (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.

13) Distanza tra fabbricati (DF): la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superficie coperte dagli edifici.

14) Distanza dai confini (DC): la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e i confini del lotto.

15) Distanza dal ciglio stradale (DS): è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt 4,50.

16) Altezza massima degli edifici (H): esprime in mt. l'altezza massima a cui può arrivare un fabbricato; se questo è coperto a tetto con una pendenza inferiore al 35%, l'altezza massima è misurata all'incrocio tra l'intradosso del solaio inclinato di copertura e il piano della parete di facciata, se è coperto a terrazza all'estradosso del solaio di copertura.

Art.7 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazione; il volume e/o la superficie utile complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e/o di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti netti edificabile non dovrà risultare comunque superiore al volume e/o alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e/o di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale d'intervento.

Nei casi d'intervento diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G; come di seguito indicato, le aree latistanti e fronteggianti un unico tratto di strada o di corso d'acqua vanno considerate come unico lotto.

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G., non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

Art. 8 - Computo delle cubature

Nel caso delle cubature relative agli indici IF ed IT, i metri cubi si computano a vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani per la relativa altezza lorda di piano misurata da pavimento a pavimento.

Per l'ultimo piano a sottotetto dell'edificio, l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso di copertura.

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza lorda misurata come sopra sia inferiore a mt 1,50.

Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonchè quelli seminterrati eventualmente destinati a residenze, uffici ed attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

Lo zoccolo dell'edificio, quando non vi siano locali sottostanti e non sia superiore a 100 cm misurati tra il pavimento del piano terra e la superficie del terreno circostante, non viene computato nelle cubature.

Sono altresì esclusi dal conteggio delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

a) i porticati negli edifici residenziali, produttivi e per servizi privati anche se con un'altezza superiore ad un piano purchè abbiano una superficie inferiore a 1/4 della superficie coperta dell'edificio e restino aperti su tre lati; mentre per i ricoveri in agricolo a porticato purchè aperti su 4 lati;

b) i balconi e le logge rientranti aventi una profondità inferiore a mt 2,50, mentre vengono computati quelli aventi una profondità superiore per la parte eccedente la profondità di mt 2,50;

c) i volumi tecnici intesi come volume per contenere esclusivamente l'extracorsa degli ascensori, il vano scala per la sola parte emergente della linea di gronda, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;

d) i piani interrati o seminterrati destinati a garage a servizo

dell'edificio per la sola parte sotto la quota del terreno circostante, purchè la superficie di tali piani interrati non sia superiore a quella che deriva dal perimetro della superficie coperta, maggiorato sui diversi lati con una dimensione massima di mt. 1,50

e) le scale anche se realizzate all'aperto, purchè l'edificio sia servito da un'altra scala ed ogni scala serva una superficie utile inferiore a 350 mt.

Art.9 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonchè di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullata la concessione e perseguito l'abuso edilizio ai sensi della legge 10/77 e s.m.

TITOLO II°

Attuazione del P.R.G.

CAPO I°

Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 10 - Programma Pluriennale di Attuazione

Le finalità del P.R.G sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della legge n. 10/77 qualora il Comune di Mentana ne venisse obbligato.

Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.

Il P.P.A. prevede:

a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonchè l'eventuale necessità del progetto plano-volumetrico;

b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è richiesto, o è fatto esplicito invito di elaborare, e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;

c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;

d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;

e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare la istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.77 n. 10;

g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in at-

tuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.4.62, 865/71 del 1978.

Art. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

1) l'intervento urbanistico preventivo attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);

2) l'intervento edilizio diretto.

Art. 12 - Intervento urbanistico attuativo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle N.T.A. e dal P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio; tali zone sono individuate nelle planimetrie di zonizzazione (tavv. 5 e 6) con un perimetro tratteggiato formato da una serie di pallini per indicare che le zonizzazioni all'interno del perimetro sono prescrittive sia per quanto riguarda le quantità che le localizzazioni.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale avviene attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che possono essere:

a) Piani particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 17.8.42 n. 1150;

b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.62 n. 167;

c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.71 n. 865;

d) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della legge 457 del 1978.

I P.U.A. di iniziativa privata sono:

e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'Art. 8 della legge 6.7.67 n. 765, ovvero art. 28 della legge 17.8.42 n° 1150.

f) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'Art. 30 della Legge 457 del 5.8.78 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge.

CAPO II°
Intervento urbanistico attuativo

Art.13 - Il Piano Particolareggiato (P.P.)

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14,

15, 16, 17 della Legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;

2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;

3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da richiedere in cessione gratutita tramite convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42, al fine di:

a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;

b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;

c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.

4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planivolumetrica degli edifici;

5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

Art. 14 - Il Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6.8.67 (ovvero dell'art. 28 della legge 1150/42), la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti ai successivi artt. ..... delle presenti Norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

La proposta di Piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. e deve prevedere:

1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti dal P.R.G, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie; qualora le aree per le opere di urbanizzazione S1 siano al di fuori della proprietà di lottizzazione questa dovrà versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione;

2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonchè alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti

alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento, quota parte che viene definita dal Comune in sede di formazione del P.P.A.;

3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie tramite versamento delle somme previste dalla tabelle parametriche comunali.

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

4) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;

5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

6) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, queste devono costituire un Consorzio e stipulare la convenzione in forma di soggetto giuridico unico le proprietà interessate.

La convenzione da trascriversi a cura e spese del proprietario o del Consorzio, deve essere approvata, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

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

Il piano di lottizzazione deve contenere:

1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, eletrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);

2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;

3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'indivicazione planivolumetrica degli edifici.

4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

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

1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;

2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.R.G.;

3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di ur-

banizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

4) la sagoma d'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta ed di quella di copertura;

5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;

7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonchè le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente Piano;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

Art. 15 - Il Piano di Recupero (P.d.R.)

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della legge 457 del 5 agosto 1978 disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente definite negli allegati grafici di P.R.G.

Nell'ambito di tale zona sono individuate negli allegati di P.R.G. le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione dei piani di recupero di iniziativa privata.

La proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è previsto la possibilità di tale piano, purchè essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art. 30 della citata legge 457/78.

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

- da parte dei proprietari singoli o riuniti in corsozio;
- da parte dell'Amministrazione Comunale:

* qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'IACP nonchè, limitatamente agli interventi di rilevante e primi-

nente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

* qualora questa intenda adeguare le urbanizzazioni;
* qualora questa intenda sostituirsi ai privati in caso di inerzia dei medesimi con le metodologie fissate negli articoli del titolo IV della 457/78.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 31 della 457/78.

In assenza di Piani di Recupero si opera come indicato al successivo art. 20.

Art. 16 - Il Piano di edilizia economica e popolare (PEEP)

Il PEEP viene redatto ai sensi della legge 167/62 della legge 865/71 e della legge n. 10/77. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto.

Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione.

Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni delle leggi 513/77 e 457/78.

Art. 17 - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)

Il PIP è un particolare Piano Particolareggiato finalizzato all'esproprio delle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 previa autorizzazione Regionale su proposta del Consiglio Comunale.

Art. 18 - Norma generale per i Piani Urbanistici Attuativi P.U.A.

Qualora il P.R.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che:

ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione primaria:

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

sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;

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

CAPO III°
Intervento edilizio diretto

Art. 19 - Intervento edilizio diretto

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

a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;

b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione edilizia comunale, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio della concessione edilizia potrà essere subordinato alla prestazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Art. 20 - Intervento sull'edilizia esistente

Per gli interventi sull'edilizia esistente la disciplina particolareggiata, contenuta nel piano regolatore generale o nei suoi piani di attuazione, si fonda sulle seguenti classificazioni:

1) intervento di manutenzione ordinaria;
2) intervento di manutenzione straordinaria;
3) intervento di ristrutturazione;
4) intervento di demolizione e ricostruzione;
5) intervento di restauro conservativo.

Art. 21 - Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1) Intervento di manutenzione ordinaria

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna, e rifacimento intonaci;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, e pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) Intervento di manutenzione straordinaria comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente punto 1, le seguenti operazioni:
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisori non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o a impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, davanzali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nelle forme e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizioni, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

3) L'intervento di ristrutturazione comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente punto 2), le seguenti operazioni:
- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture verticali portanti esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai.

Negli interventi di ristrutturazione non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre; dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni che sono da demolire), nonchè la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

4) L'intervento di demolizione e ricostruzione consiste nella sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio nel quale il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta non superino quelle originarie, mantenendo gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici.

5) L'intervento di restauro conservativo comporta le operazioni

di:

- rifacimento o ripresa intonaci;
- consolidamento e risanamento dell'umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali davanzali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici e idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda o di colmo, delle pendenze dei tetti;
- l'apertura di abbaini o lucernari a giorno o vetrati di modeste dimensioni che non emergano dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq 1,40;
- la demolizione senza ricostruzione della superfetazioni;
- la sistemazione di parchi e giardini di pertinenza dell'edificio.

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzionem che siano previsti direttamente dal P.R.G. o in presenza di Piano Particolareggiato è richiesta la concessione edilizia, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio.

Nelle zone A, per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 22 - Trascrizione in mappa

Presso l'ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2.000 o 1:4.000 distinte per isolato urbanistico-edilizio, che deve essere aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare, deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mentenimento del decoro dell'ambiente.

TITOLO III°
Zonizzazione

CAPO I°

Art. 24 - Suddivisione del territorio comunale in zone
Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione:
1) Zone di uso pubblico di interesse generale:
- zone destinate alla viabilità e parcheggi;
- zone d'acqua;
- zone a verde pubblico;
- zone per servizi pubblici;
- zone per attrezzature tecnologiche e urbane.
2) Zone residenziali:
- zone sulle quali sorgono elementi di interesse storico ed ambientale e le aree circostanti che ne sono parte integrante:
- zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;
- zone destinate a nuovi insediamenti residenziali.
3) Zone di interesse privato:
- zone a verde privato;
- zone a impianti sportivi privati;
- zone a servizi privati, direzionali e commerciali.
4) Zone produttive:
- zone artigianali;
- zone agricole;
5) Zone a vincolo speciale.

CAPO II

Zone di uso pubblico e di interesse generale

Art. 25 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi (F6)
Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:
a) le strade;
b) i nodi stradali;
c) i parcheggi di interesse generale;
d) le aree di rispetto stradale.
L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.
Pertanto il tracciato definitivo della viabilità, potrà essere

modificato all'interno delle fasce di rispetto ad essa relative senza che ciò si configuri come variante al presente P.R.G.

Art. 26 - Classificazione delle strade

A) - Fuori del centro urbano, sensi del D.M. 1404 dell'1.4.1968, le strade sono classificate come segue in base alla previsione di piano e prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni:

1) - Strade di media importanza con funzione prevalentemente provinciale, intercomunale e comunale

Sono accessibili, oltre che nei modi indicati nelle tavole di Piano, mediante dirette immissioni delle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 250 mt.; le costruzioni osserveranno la fascia di rispetto di ml 20, e comunque rispetteranno i limiti delle fascie di rispetto indicate nella tavola di Piano. Rientranno in questo gruppo le provinciali: via Nomentana, via Palombarese strada porovinciale per S. Angelo Romano.

2) - Strade di interesse locale

Con funzione prevalentemente comunale ed urbana; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale di ml 10.

3) - Strade interne

Interpoderali, con funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze.

I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti 1) e 2), sono riportati nelle tavole di Piano. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Le aree di rispetto stradale

Sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa; a

tal fine il limite della zona edificabile deve essere individuato ad una distanza minima di mq. 5,00 dall'asse stradale e pertanto sulla base di tale limite si applicano i parametri delle singole sottozone.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.

E' consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, pertanto salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiata al fine della utilizzazione degli

indici edilizi.

B) - All'interno del centro urbano la viabilità si distingue in veicolare, ciclabile e pedonale e, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni, è disciplinata come segue.

1) - Viabilità veicolare: la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che la compone, fissate come di seguito:

- corsie veicolari: larghezza minima mt. 2,50;
- corsie di sosta: larghezza minima mt. 2,00.

Se la sosta è prevista a pettine o a spina di pesce, la larghezza deve essere tale da consentire uno spazio utile minimo di mt. 2,20 x 5,00 e deve essere prevista la corsia di manovra con larghezza minima mt. 6,00.

- marciapiede: larghezza minima mt. 1,50;
- spartitraffico: larghezza minima mt. 0,50

Lo spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature e cespugli. La misura minima delle sezioni stradali, comprensive di corsie veicolari e marciapiedi, è di mt. 8,00 per le strade esistenti, mentre mt. 10,00 per quelle nuove; tale misura minima può essere ridotta solamente in presenza di fabbricati, mentre non può essere ridotta in presenza di recinzioni.

2) - Percorsi ciclabili: larghezza minima mt. 2,00.

3) - Percorsi pedonali: sono obbligatori su ambedue i lati delle corsie veicolari con una larghezza minima di mt. 1,50 per le strade esistenti, mentre mt. 2,00 per quelle nuove.

L'Amministrazione comunale predisporrà appositi eleborati grafici, riportando l'indicazione della sistemazione del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei marciapiedi, delle piste ciclabili, delle corsie di sosta dei parcheggi, ecc.) compresa l'eventuale presenza di arredo urbano.

Le misure trasversali della strada e di singoli elementi che la compongono, nonchè dei percorsi ciclabili e pedonali, possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.

La realizzazione dei parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese sia esistenti che di progetto.

Art. 27 - Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua o specchi d'acqua e le aree demaniali e private sul lato dei torrenti, canali e fossi.

La tutela dei corsi d'acqua attivi, aventi natura giuridica di acqua pubblica, nonchè delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.); è finalizzata ad evi-

tare interventi edilizi che provochino un effetto nocivo meccanico e chimico-batteriologico; tali acque sono graficizzate nelle planimetrie del P.R.G..

E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua, come dianzi definiti, salvo che per tratti inferiori a mt. 50 non ripetibili comunque per ulteriori 150 mt, salvo deroga per imprescindibili ragioni tecniche.

Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua potranno essere realizzate solo dagli enti preposti istituzionalmente alla tutela del regime idrico o da privati da questi autorizzati.

Al di fuori dei centri abitati, così come risulta dalle planimetrie di piano, gli spazi latistanti gli argini debbono essere mantenuti integri ed inedificati per una profondità di almeno 150 mt. per parte nel caso di corsi d'acqua, e per un profondità di almeno 50 mt. nel caso di canali e collettori artificiali.

In dette fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto d'obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente; a seguito di deroghe dipendenti da esigenze tecniche, sono consentite le opere di bonifica indispensabili che comunque dovanno essere eseguite osservando le esigenze di tutela paesisica.

Gli interventi di trasformazione agricola di tali zone d'acqua sono regolati dal T.U. n. 523 del 1904 che vieta piantagioni e movimenti di terra a meno di 4 mt e scavi a meno di 10 mt dal corso d'acqua.

Art. 28 - Verde pubblico (F1, F2, F3, F4)

Le zone a verde pubblico sono di tre tipi suddivisi per destinazione d'uso specifico:

a) Parchi territoriali (zona F1)

Le aree pubbliche "Trentani" sulla via Nomentana in località Casali, "Mancini" in località Tor Lupara e "Gattacieca" a nord di Mentana sono destinate a parco territoriale.

In tali aree è prescritta la conservazione dell'ambiente naturale nella sua totalità ed è quindi vietata la realizzazione di qualsiasi opera che non sia finalizzata:

- alla conservazione del parco;
- allo sviluppo della ricerca scientifica;
- all'utilizzo per scopi didattico-educativi;
- all'accesso e alla fruizione da parte dei visitatori.

All'interno del parco 'Trentani" è consentita la realizzazione di un campeggio su un'area contraddistinta sulla planimetria di zonizzazione con un grosso asterisco; in tale area è consentita, nel rispetto delle norme regionali, l'istallazione di campeggi per tende e roulottes con esclusione di case mobili, previo specifico piano di sistema-

zione comprensivo di servizi igienici e docce secondo i seguenti indici:

- 1 servizio igienico ogni 3 posti tenda;
- 1 posto tenda o roulotte ogni 100 mq minimo.

b) Parchi urbani (Zona F2)

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

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

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

a) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;
b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc.
Parcheggi di urbanizzazione primaria già reperiti dal P.R.G.
c) H = altezza massima = 4,50.

c) Verde per arredo urbano (Zona F3)

Le zone F3 sono aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latistanti le principali strade o all'interno delle piazze.

In queste zone, da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni, sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante e chioschi per la piccola rivendita con dimensione superiore a (4,00 x 4,00) mt.

c) Verde pubblico sportivo (zona F4)

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

- U.T., indice di utilizzazione fondiaria, sia per gli impianti coperti che scoperti: 0,30 mq/mq (per il calcio l'indice è elevato a 0,60 mq/mq);
- altezza massima delle costruzioni mt: 10;
- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq per ogni 100 mc;
- parcheggi di urbanizzazione primaria sono reperiti nella misura di un posto macchina ogni quattro utenti degli impianti;
- distanze dai confini degli impianti scoperti: ml 5;
- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altez-

za e distanza;

- distanza delle strade: mt 5 salvo eventuali fasce di rispetto riportate negli elaborati di piano.

Art. 29 - Zone per servizi pubblici (zona F5)

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazione, chiese.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i servizi pubblici relativi a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superficie minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso pur tenendo conto delle indicazioni del PRG che hanno valore di massima, va specificato con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfnditi (formazione di consorzi intercomunali, approvazione di leggi nazionali o regionali specifiche, precise richieste di intervento basate su programmi di fattibilità).

La progettazione di ogni singolo intervento deve contenere la pianificazione di massima estesa a tutta la superficie territoriale della zona omogenea sulla quale si prevede l'intervento.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc
c) altezza massima mt 12.50
d) indice di utilizzazione e parcheggi per attrezzature all'aperto 0,2 mq/mq

Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste ed alcune segnalate con specifici simboli sulle planimetrie di piano le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimitero;
- centraline, impianti, locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianto di depurazione;
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche;
- discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;

- stazione di rilevamento atmosferico e di controllo anti-inquinamento;
- ripetitori Tv, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- piazzale, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogena nella quale ricade l'intervento, applicando i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq;
- distacco dai confini ml 5;
- distacco dalla strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano) ml 5;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra altezza e distacco;
- altezza massima ml 7.50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.

CAPO III°
Zone prevalentemente residenziali A,B,CPR

Art. 30 - Destinazione d'uso

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da queste zone sono pertanto esclusi: grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purchè non superino i 150 mq di superficie utile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 d.b.), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale, e non rappresentino una superficie utile Su complessiva superiore al 20% della Su dell'intero intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.

Come previsto nei successivi articoli del presente Capo III, le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione.

Nelle zone residenziali di completamento e di espansione le attività di commercio al dettaglio e le attività terziarie, sono ammesse nella misura massima indicata nei successivi articoli.

Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti omogenee:

A. Zone del territorio sulle quali sorgono edificii di carattere storico ed ambientale e le loro aree di pertinenza.

B. Zone del territorio urbanizzate e pressocchè edificate a prevalente destinazione residenziale.

C. Zone del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su aree parzialmente urbanizzate e inedificate, o su aree non urbanizzate e inedificate.

Art. 31 - Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444 e 431/85

Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:2.000, sono sottoposti o da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico; in quanto tale è consentito, se si prevede per intervento diretto, solo il restauro e il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, se si prevede attraverso i piani di recupero, anche interventi di ristrutturazione.

Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) e d) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto.

Inoltre nella planimetria fondamentale di piano sono individuati quegli edifici isolati che hanno un interesse storico; su tali manufatti sono ammessi i soli interventi di restauro e in ogni caso è vietata la demolizione; le pertinenze di questi edifici e comunque le aree ricadenti nell'apposito perimetro indicato nella planimetria di piano sono soggette a tutela dello stato di fatto.

Art. 32 - Zone di completamento B - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (art. 2 D.M. 2.4.68 n. 1444)

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona A di cui al precedente articolo.

Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali, secondo le percentuali indicate nelle singole sottozone:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spet-

tacolo, bar, pensioni;

- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 200 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.;

Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo.

Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3, B4.

Nelle sottozone B2, B3 e B4 la nuova edificazione è consentita nei lotti liberi secondo i parametri urbanistici indicati nei successivi parr. b), c) e d); invece i lotti già edificati con indice uguale o superiore a quelli previsti dalle singole sottozone s'intendono saturi e pertanto sono disciplinati dalla normativa della sottozona B1.

Nell'ambito di tali sottozone il piano si attua con i seguenti parametri:

a)- Sottozona B1

Queste sottozone, completamente urbanizzate ed edificate, sono da considerarsi sature.

In tali zone:

- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente;
- per gli edifici coperti a terrazzo, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. ed aventi un numero di piani fuori terra inferiore a quelli di almeno due edifici confinanti, è consentito completare gli edifici, sino alla realizzazione del terzo piano fuori terra, purchè la sopraeleveazione insista esclusivamente sul lastricato solare della parte edificata esistente;
- non sono consentite nuove edificazioni su aree libere interne alle sottozone B1: tali zone sono esclusivamente destinate a verde privato;
- alle sottozone B1, qualora si intenda procedere ad una totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, purchè sia redatto un PUA (di iniziativa pubblica o privata) esteso all'intera sottozona omogenea specifica, è attribuito l'indice territoriale corrispondente a quello esistente allo stato di fatto maggiorato del 30% fino ad un massimo di 3,00 mc/mq con il distacco tra gli edifici non inferiore a 10,00 mt., con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 mt. e dal confine stradale di 5,00 mt. o secondo l'allineamento degli edifici preesistenti.

b)- Sottozona B2

Queste sottozone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 2.4.68.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,76 mc/mq, altezza massima 13,00 mt, numero di piani massimo = 4, distacco dalle strade 5,00 mt, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento. Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

c)- Sottozona B3

Queste sottozone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 2.4.68.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,32 mc/mq, altezza massima 10,00 mt, numero di piani massimo = 3, distacco dalle strade 5,00 mt, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento. Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

d)- Sottozona B4

Queste sottozone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 2.4.68.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,60 mc/mq, altezza massima 7,00 mt, numero di piani massimo = 2, distacco dalle strade 5,00 mt, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento. Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

Art. 33 - Zone CPR di completamento ed espansione - Zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dall'art.2 D.M. 1444 2.4.68 e zone inedificate e non urbanizza-

te.

Sono definite zone CPR quelle destinate a nuovi insediamenti residenziali (art. 2 D.M. 1444 del 2 aprile 1968), seppur limitrofe al centro abitato, inedificate e senza le reti stradali e le reti tecnologiche realizzate al loro interno.

Il P.R.G. indica i comprensori CPR che dovranno essere attuati attraverso i PUA (Piani Particolareggiati assistiti da convenzione o Piani di Lottizzazione Convenzionata). I nuclei costituenti i nuovi insediamenti devono avere carattere unitario nella organizzazione degli spazi pubblici e essere integrati e multifunzionali nella distribuzione delle attività, secondo le indicazioni che di seguito vengono formulate.

In sede di redazione dei PUA le destinazioni previste dalla planimetria fondamentale di P.R.G. all'interno dei comprensori sono prescrittive, sia per quanto riguarda le localizzazioni che i dimensionamenti degli interventi.

Per attuare le previsioni dei PUA il proprietario delle aree o il Consorzio ricadenti all'interno dei CPR1 sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della legge n. 1150/42 e dall'art. 21 della legge regionale n.35/78.

L'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.6 mc/mq è estesa alla superficie interna al perimetro indicato nelle planimetrie di piano.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche nella misura minima di 18 mq/ab sono quelle indicate per ciascun CPR:

- aree per parcheggi pubblici;
- aree per giardini pubblici:
- aree per servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza massima è di 13,00 mt per quattro piani abitabili;
- i distacchi tra gli edidici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal PUA che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d' imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 100 mc di cubatura edificata edificati.

Il CPR prevede per l'intervento privato:

A) - le aree fondiarie a destinazione d'uso prevalentemente residenziale nella misura del 70% della cubatura complessiva, mentre il restante 30% parte è destinato ad'uso non residenziale per servizi alla residenza, quali negozi inferiori a mt. 200, uffici, studi professionali, magazzini, laboratori, ricovero attrezzi agricoli, deposito di prodotti agricoli.

B) - le aree fondiarie a destinazione d'uso prevalentemente non

residenziale nella misura del 70% della cubatura (con destinazioni indicate al precedente par. A), mentre il restante 30% a destinazione residenziale;

inoltre lo standards dei parcheggi di uso pubblico per le cubature non residenziali è il seguante:

- aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde.

CAPO IV°
Zone di interesse privato

Art. 34 - Zone per servizi privati di interesse locale (F7, F8)

Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse; queste si dividono in due sottzone.

A) - Sottozona per servizi privati esistenti (F7)

Queste sottozone, completamente edificate ed urbanizzate, sono da considerarsi sature.

Nella sottozone F7 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, quali alberghi, pensioni motels, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze, ecc.;
- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente;
- non sono consentite nuove edificazioni su aree libere interne alle sottozone F7; tali aree sono esclusivamente destinate a parcheggio e verde di uso pubblico.

B) - Sottozona destinata ad attività turistico-ricettive (F8)

Si tratta di sottozone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse.

Nella zone F8 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, sono le seguenti: alberghi, pensioni motels, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze, ecc.;

Dette sottozone, sono previste all'interno di ambiti di completamento ad integrazione di servizi ricettivi privati già esistenti si attuano per intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc/mq;
- le cubature esistenti devono essere conteggiate nel calcolo della cubatura consentita;
- l'altezza massima mt. 16.00, fatta eccezione per i volumi tecnici;
- il distacco dai confini 8,00 mt.;

- il distacco dal filo stradale 5,00 mt.;
- il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto 10,00 mt;
- aree pubbliche o di uso publico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;
- aree per parcheggi privati pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione.

C) - Sottozona per servizi privati di interesse generale (F11)

Si tratta di sottozone che per la localizzazione e l'attuale utilizzazione sono predisposte ad accogliere funzioni non strettamente connesse con la residenza, ma di interesse urbano sia comunale che sovracomunale.

Le sottozone F11 si attuano attraverso il PUA esteso al perimetro indicato dalla zonizzazione del P.R.G. con un tratteggio con pallini; in sede di

redazione del PUA le destinazioni previste all'interno di tale perimetro sono prescrittive, sia per quanto riguarda le localizzazioni che il dimensionamento.

Per attuare le previsioni del PUA il proprietario delle aree o il consorzio ricadenti all'interno della sottozona F11 sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della legge n° 1150/42 e dell'art. 21 della legge regionale n° 35/78.

L'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,6 mc/mq è esteso alla superficie interna al perimetro indicato nelle planimetrie di piano.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono quelle indicate per parco urbano e servizi pubblici.

Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza massima è di mt. 13,00 per quattro piani;
- le destinazioni d'uso, nella misura del 70% della cubatura complessiva, sono così stabilite: attrezzature sanitarie, scolastiche, alberghiere, commerciali con punti vendita non superiori a mt. 400, ricreative, per lo spettacolo, per la formazione, uffici in genere di medie dimensioni con unità immobiliari non superiori a mt 400; mentre il restante 30% della cubatura è da destinare a residenza.
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal PUA che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di mt. 10 ogni 100 mc di cubatura edificata;
- la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico è pari

al 60% della superficie utile lorda degli edifici privati a destinazione non residenziale; mentre il restante 20% è da destinare a spazi pubblici.

Art. 35 - Zone a verde privato: F9, F10

1) Verde privato (F9)

Si tratta di sottozone per le quali l'utilizzo degli indici fondiari specifici dell'area è stato completato o zone di tipo agricolo di dimensioni e ubicazione urbane tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva e che quindi hanno indice di cubatura residenziale di 0,01 mc/mq, salvo cubature esistenti.

Nelle zone a verde privato sono consentite oltre alle utilizzazioni ad agricolo, coltivazioni in serra, giardino privato, ed orto, anche l'installazione di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato.

E' consetita l'ubicazione nelle zone a verde privato delle volumetrie di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di cubatura è resa necessaria da motivi di economie nelle urbanizzazioni o situazioni orografiche.

Tutte le aree rimaste scoperte a seguito della utilizzazione degli indici urbanistici relativi, sono automaticamente assimilati a zone a verde privato con la conseguente applicazione di questo articolo salvo prescrizioni specifiche di vincolo espresso da rispetto della viabilità, distanza tra gli edifici, ecc.

2) Verde privato sportivo (F10)

Dette zone sono utilizzate e vincolate all'uso di impianti sportivi di prorpietà privata per uso privato e/o pubblico.

Sono consentite le realizzazioni di servizi igienici, di spogliatoti e di deposito di materiale di attrezzatura.

Eventuali attrezzature a bar sono consentite in precario.

Tali impianti si realizzano applicando gli indici previsti al par. c) dell'art. 28 per gli impianti sportivi pubblici.

CAPO V°
Zone produttive

Art. 36 - Zona artigianale (D)

Questa zona comprende le aree destinate, in modo organizzato, agli insediamenti artigianali volti alla produzione di beni e servizi e agli insediamenti ad essi connessi.

In questa zona l'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani urbanistici attuativi che dovranno indicare:

a) - le aree destinate agli insediamenti artigianali;

b) - le aree destinate agli insediamenti di servizio a supporto delle attività produttive;

c) - le aree pubbliche.

In sede di redazione dei Piani attuativi dovranno essere definite le aree private con destinazioni d'uso di tipo "a" e "b" e quelle pubbliche di tipo "c".

Nell'ambito degli insediamenti di tipo "a" sono consentiti laboratori, locali per addestramento quadri, magazzini a servizio del ciclo produttivo nella misura massima del 30% della superficie utile complessiva ed uffici se funzionalmente integrati e formalmente connessi con l'attività produttiva nella misura massima del 10% della superfie utile complessiva. Queste diverse utilizzazioni dovranno essere oggetto di concessione edilizia unica per ogni singolo lotto nè successivamente frazionabile da quella relativa all'attività produttiva.

Per gli edifici di cui alle aree "a" si applicano interamente gli oneri concessori definiti dall'art. 10, comma 1° della L. n. 10/77, mentre per gli edifici da realizzare nelle aree "b" si applicano gli oneri concessori definiti dal 2° comma del suddetto articolo.

Lo strumento attuativo dovrà stabilire le opere di urbanizzazione, la suddivisione delle aree, in rapporto alla loro destinazione, tra quelle indicate ai punti a) e b), nonchè le altre prescrizioni previste dal presente articolo.

A) - Aree di tipo "a" per insediamenti artigianali

In tali aree è consentita la costruzione di edifici per le attività artigiane. In esse sono ammesse abitazioni con una superficie utile massima di mq. 90 e destinate esclusivamente agli artigiani, localizzate in diretta connessione con gli spazi riservati alle rispettive attività.

Ai singoli progetti di costruzione dovrà essere allegato un programma produttivo, nonchè atto d'obbligo registrato e trascritto, contenente l'impegno irrevocabile a mantenere ferma la destinazione d'uso prevista nel programma stesso. Qualora il richiedente non rivesta la qualità di imprenditore, la concessione edilizia potrà ugualmente essere rilasciata, ma essa rimarrà sospensivamente condizionata alla presentazione da parte dell'interessato di idoneo contratto stipulato con soggetto abilitato (imprenditore individuale o società) per l'utilizzazione conforme dell'edificio; i lavori non potranno avere inizio prima della presentazione del contratto; i termini di validità della concessione edilizia decorrono, comunque, dalla data del rilascio del concessione stessa.

Gli edifici artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie minima di mq. 1.250 ed una superficie massima

di mq. 5.000.

La superficie utile lorda complessiva degli edifici non dovrà superare la misura di mq. 0,40 per ogni metro quadrato del lotto nel quale ricade l'edificio stesso previsto dal piano attuativo.

E' consentita la realizzazione di edifici posti a confine del lotto con l'obbligo di rispettare il lotto massimo e previa convenzione con la proprietà limitrofa; inoltre è consentito con l'obbligo di progettazione unitaria l'insediamento di più aziende su di uno stesso lotto, conferendo alle singole aziende superfici inferiori al lotto massimo, che comunque dovrà essere rispettato nel complesso di tali singole superfici.

L'altezza massima degli edifici è fissata in mt. 8,50.

Gli edifici dovranno avere i distacchi dai confini interni non inferiori a mt. 5,00 e dal confine stradale non inferiore a mt. 10,00. Dovrà essere altresì garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari a mt. 10,00.

Le fasce di terreno corrispondenti ai distacchi degli edifici dalle strade debbono restare destinate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, fatti salvi i varchi per vetture e autocarri e saranno piantumate in modo da formare adeguate schemature arboree. Ove tali distacchi lo consentano, una parte delle suddette fasce potrà peraltro comprendere anche aree di sosta e manovra degli auotveicoli.

In sede di strumento attuativo dovranno essere previsti spazi pubblici, con esclusione delle sedi viarie pubbliche e delle fasce verdi che le fronteggiano, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nelle aree di tipo "a" definite in sede di redazione di piani attuativi, nel caso in cui venga effettuata attraverso atto pubblico la cessione gratuita al Comune di aree in misura non inferiore al 20% della superficie di proprietà, sarà possibile il recupero delle superfici utili lorde originariamente ad esse afferenti, all'interno delle aree residue, da parte dei proprietari che avranno effettuato la cessione, incrementando le superfici utili lorde edificabili di un ulteriore 20% con destinazioni ad attività artigianali.

L'area ceduta, di dimensione mai inferiore a mt. 2.000 sarà utilizzata dal Comune con le prescrizioni del presente paragrafo.

B) - <u>Aree di tipo "b" per insediamenti di servizio a supporto delle attività produttive</u>

In tali aree è consentita la costruzione di edifici da destinare ad attività terziarie strettamente connesse con le attività artigianali; esse potranno interessare una superficie non superiore al 15% dell'estensione delle aree destinate nel P.R.G. a zona "D" e comprese nel perimetro dello strumento urbanistico.

Per attività di supporto alle attività produttive si intende: servizi finanziari, contabili, commerciali, di consulenza organizzativa, di formazione, informatici, di esposizioni, commerciali al dettaglio (bar, ristoranti, farmacie, ecc.), bancarie, ambulatoriali, alberghiere.

L'indice di fabbricabilità territoriale riferito alle aree del presente paragrafo non deve superare 1,50 mc/mq; gli spazi pubblici, con l'esclusione delle sedi viarie, saranno dimensionati in ragione di non meno di 0,80 mq. per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno mq. 0,60 per parcheggi.

I distacchi dei fabbricati dai confini interni o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a mt. 5,00. Ogni edificio dovrà essere contenuto in una inclinata a 45° (rapporto 1/1) con origine oltre il confine di propietà a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme. Dovrà essere, altresì, garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio pil alto e con minimo di mt. 10,00.

Il distacco minimo dei fabbricati dal filo stradale non dovrà essere inferiore a mt. 10,00.

Le fasce di terreno corrispondenti ai distacchi degli edifici dalle strade debbono restare destinate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, fatti salvi i varchi per vetture e autocarri e saranno piantumate in modo da formare adeguate schemature arboree. Ove tali distacchi lo consentano, una parte delle suddette fasce potrà peraltro comprendere anche aree di sosta e manovra degli auotveicoli.

Nell'ambito della superficie massima lorda edificabile è altresì consentita la realizzazione di alloggi di servizio non oltre il limite del 5% della superficie utile lorda del singolo edificio.

Nelle aree di tipo "b" definite in sede di redazione di piani attuativi, nel caso in cui venga effettuata attaverso atto pubblico la cessione gratuita al Comune di aree in misura non inferiore al 20% della superficie di proprietà, sarà possibile il recupero delle superfici utili lorde originariamente ad esse afferenti, all'interno delle aree residue, da parte dei proprietari che avranno effettuato la cessione, incrementando le superfici utili lorde edificabili di un ulteriore 20% con destinazioni ad attività artigianali.

L'area ceduta, di dimensione mai inferiore a mt. 2.000 sarà utilizzata dal Comune con le prescrizioni del presente paragrafo.

C) - Aree di tipo "c" per spazi e servizi pubblici

Tali aree, con esclusione delle sedi viarie pubbliche, sono destinate a spazi e servizi pubblici e sono dimensionate in ragione delle prescrizioni di cui ai precedenti paragrafirelativi alle aree di

tipo "a" e "b".

La loro estensione dovrà consentire di dotare lo strumento urbanistico attuativo di tutti gli standards di legge.

In particolare la zona D in località S. Lucia deve essere attuata attraverso un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera zona compresa tra la via delle Molette ed il corso d'acqua Fosso delle Greppe; il tracciato viario indicato dalla tavola di P.R.G. ha valore prescrittivo; pertanto in sede di redazione del piano urbanistico esecutivo possono essere apportate solamente quelle correzioni che si rendono necessarie per migliorare la funzionalità del sistema viario. All'interno di tale zona D le particelle nn° 2 e 4 del foglio catastale n° 40 fanno parte del demanio collettivo e pertanto in sede di redazione del piano urbanistico esecutivo debbono essere destinate ad aree inedificate pubbliche o private.

Art. 37 - Zone agricole - Norme generali

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa.

Le relative concessioni edilizie possono essere ottenute oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della legge 15.9.64 n. 750 rispettivamente, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di concessione di cui sopra.

Tali concessioni possono essere altresì ottenute da quei coltivatori diretti che non siano proprietari essi stessi o gli appartenenti al loro nucleo familiare che dimostrino di dedicare all'atttività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

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

Nelle zone agricole sono consentite le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere:

a) - case di civile abitazione per i diretti coltivatori della terra, per operatori e imprenditori agricoli;

b) - fabbricati di servizio dell'azienda quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti strettamente integrati all'attività agricola dell'azienda;

c) - stalle, porcilaie e in genere edifici per allevamenti di ti-

po intensivo con annessi fabbricati di servizio nonchè abitazioni per il personale necessarie pe la sorveglianza e manutenzione di detti degli impianti;

d) - stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona circostante, nonchè abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;

e) - attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

f) - impianti sportivi e ricreativi e per la fruizione dei beni ambientali.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contepmplate dal D.M. 12.2.1971, ad eccezione degli allevamenti animali, e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di cui alla lettera a) del comma precedente.

Per gli insediamenti di cui alle lettere c), d), e), f) le domande di concessione ad edificare possono essere inoltrate anche da soggetti diversi da quello precedentemente elencati purchè ne abbiano il diritto a tuttti gli effetti di legge.

Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai paragrafi a), b), c), d), del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla legge 28.1.1977 n.10.

Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insiediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere, anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto.

I volumi destinati ad abitazioni debbono essere separati da quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo. aperti.

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

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbri-

cati adibiti a stalla, porcile, allevamento animale, a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimenti dei liquami o la installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e ambientale presenti in territorio agricolo verrà prodotto dall'Amministrazione Comunale entro un anno dalla data di approvazione del presente piano, attraverso l'adozione con delibera di consiglio comunale, di elaborati tecnici all'uopo predisposti.

Nelle zone agricole è consentita, per gli edifici non individuati come avente valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, la demolizione e ricostruzione o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio, a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto degli indici stessi e sia considerata in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura e alla tipologia caratterizzanti l'insediamenti preesistente.

Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere richiesta su parere della Commissione edilizia la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimenti di tali manufatti nel paesaggio circostante.

Le zone agricole si dividono in:

- zone agricole speciali E1 (art. 38);
- zone agricole normali E2 (art. 39);

Tutela della vegetazione

Nelle parti boscate, ancorchè percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di ogni tipo di edificio. E' consentita l'edificazione nelle radure libere da alberi, con l'osservanza delle condizioni di cui alle successive norme particolari di zona e a condizione che anche la costruzione delle opere accessorie, degli accessi, strade, ecc. garantisce la salvaguardia e la valorizzazione del verde e non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti.

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 10.5.1920, n. 1126.

E' vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetale di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale. Il Comune, solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità ne autorizza l'abbattimento per costruzioni edilizie, purchè

venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative. A tal fine il Comune si doterà di norme regolamentari.

Salvaguardia dell'aspetto del suolo

Le attività di scavi e rinterri ed ogni altra azione che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo sono soggette ad autorizzazione che viene rilasciata nella forma prevista per le autorizzazioni edilizie.

Art. 38 Zone agricole speciali (E1)

nelle zone agricole speciali E1, di elevato pregio ambientale il piano si attua per intervento diretto,

In detti territori sono compresi i boschi radi e quelli di normale densità, ed inoltre quelle coltivazioni agricole che, per i loro caratteri, contribuiscono a determinare le qualità ambientali dei luoghi.

In detta zona è ammessa la menutanzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la possibilità di costruire nuovi edifici con indice di fabbricabilità massimo pari a 0,03 mc/mq di cui 0,02 mc/mq da destinare a costruzioni per annessi agricoli e 0,01 mc/mq per la residenza.

L' altezza massima degli edifici non deve superare mt. 6,50.

Inoltredeve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade e l'allargamento di quelle esistenti se non giustificate da ragioni tecniche.

Art. 39 Zone agricole normali(E2). Norme specifiche per tipo di intervento

Nelle zone agricole normali E2 il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 37 secondo i seguenti criteri:

A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del P.R.G.

A.1. Costruzioni di cui all'art. 37 lett. a).

Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie del fondo rilevabile alla data di adozione del presente P.R.G.

a) indice di fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq, di cui almeno 0,04 mc/mq dovrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;

b) H = altezza massima = 6,50 ml ad esclusione di particolare volumi tecnici;

c) Dc = distanza minima dai confini =10,00 ml;

d) Df = distanza tra fabbricati = 10,00 ml;
e) Ds = distanza delle strade come dal D.M. 1.4.68 n. 1404.

B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sprovviste di fabbricati residenziali

Per tali aziende a corredo della domanda di concessione ad edificare dovrà sempre essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, il riparto culturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica
- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:1.000 che corredino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio al territorio circostante, alle sue infrastrutture con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento e di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica ecc.

L'intervento edificatorio è ammesso, solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq 10.000, secondo i seguenti parametri e criteri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria residenziale = 0,03 mc/mq;
b) indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 37 lettera b) = 0,04 mc/mq;
c) H max = altezza massima = 6,50 ml ad esclusione di particolari volumi tecnici;
d) Dc = distanza minima dai confini = 10,00 ml;
e) Df = distanza tra fabbricati = 10,00 mt;
f) Ds = distanza dalle strade come dal D.M. 1.4.68 n. 1404

Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 20% della superficie utile rilevabile alla data di adozione del P.R.G.

In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria complessiva (edifici esistenti più edifici di progetto) non potrà superare la quantità di cui alla precedente lettera b) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova edificazione di fabbricati di servizio.

C. Allevamenti industriali (costruzioni di cui all'articolo 37 lettera c) e d)

Nella zona agricola normale E2, per la costruzione di allevamenti industriali, il rilascio della concessione è sempre subordinato all'approvazione del progetto dettagliato indicante le dimensioni massime dell'allevamento e quegli accorgimenti di tipo tecnologico e sani-

tario atti a non alterare l'equilibrio ambientale della zona. A tal fine è obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecnici di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico in base alla legge 10 maggio 1976 n.319 e successive provvedimenti conformemente alle disposizioni che verranno impartite dalle Autorità Sanitarie competenti.

L'intervento edificatorio è ammesso secondo i seguenti parametri:

1. Allevamento di bovini, equini, ovini, suini, polli, stalle, edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli:

a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq;
b) altezza degli edifici = mt. 4,00
b) Superficie minima di intervento = mq 10.000
c) Distanza minima dai confini = ml 15.
c) Distanza minima dai confini = ml 10.

L'intervento edificatorio deve essere ubicato a non meno di 1.000 ml dal limite del più vicino abitato sotto vento dominante e a non meno di ml 300 da edifici esistenti aventi diversa destinazione d'uso. Per le strade valgono le disposizioni del D.M. 1404/68 e le strade rurali vanno considerate come confini.

Dopo aver sfruttato gli indici suindicati, ad avvenuta costruzione degli edifici produttivi, è consentita la realizzazione di un alloggio di custodia per una superficie utile massima di mq 90.

Ds = distanza dalle strade = D. M. 1.4.68 n. 1404.

Per tali fabbricati sono prescritti inoltre le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse tramezzature da pavimento a soffitto;
- non sono ammessi locali interrati;
- la finestratura dovrà avere una superficie non superiore ad 1/10 della superficie del locale e comunque non superiore a mq 1.20, e dovrà avere il davanzale alla quota di ml 1.80 dal pavimento interno;
- è ammesso un gabinetto di decenza con unica apertura per aereazione delle dimensioni massime di cm 40x40.

E. <u>Attività e costruzioni per lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo di cui all'art. 41 lettera e)</u>

Sono ammesse, nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente in materia, le costruzioni per industrie estrattive e cave, nonchè per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non arrechino danni alle colture circostanti, alle risorse idriche di superficie e sotterranee e non provichino problemi di traffico nè alterino zone di interesse panoramico ed ecologico, nè compromettano la stabilità dei versanti.

Inoltre i movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di

sabbia, ghiaia ed argilla, la escavazione per la formazione di invasi artificiali devono essere soggetti ad autorizzazione dell'Autorità Comunale alla presentazione di una perizia idrogeologica e ad un piano complessivo di sistemazione dei luoghi durante l'escavazione e a sfruttamento avvenuto.

Fermo restando il rispetto di detta legislazione per quanto attiene l'apertura di nuove cave e la prosecuzione delle attività in atto è consentito l'ampliamento della Su delle costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. nella misura del 10%.

Per gli edifici in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliare di cui sopra potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme ad insindacabile giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia solo nel caso in cui esista ovvero prevista, la messa in opera di impianti depuratori o di accorgimento di tipo tecnologico e sanitario conformi alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

F. Impianti sportivi e ricreativi di cui all'art. .... lett. f)

E' ammessa all'interno della zona agricola normale E2 la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi su aree di grandi dimensioni e con attività compatibili e integrative di quelle agricole, quali maneggi per l'equitazione, campi di golf, ecc.

Questi imipianti si attuano per intervento diretto con i seguenti parametri:

- lotto minimo dell'intervento 30.000 mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio 0,01 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati ricettivi a servizio degli utenti 0,02 mq/mq;
- altezza massima 7,00 mt ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- distanza dai confini = 10,00 ml;
- distanza dalle strade = D. M. 1.4.68 n. 1404.

La determinazione dei diversi tipi di lotto minimo deve essere riferita ad aree non frazionate e quindi senza coacervo; è consentito il coacervo solamente per lotti prospicienti una strada rurale o divisi da un corso d'acqua.

CAPO VI°
Zone a vincolo speciale

Art. 40 - Generalità

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle presenti Norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in

leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni.

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

Vincoli cimiteriali e sanitario

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate al cimitero e alla relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265 alla legge 17.10.57 n. 938.

Per le altre aree di rispetto sanitario è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua

Nelle aree verdi di rispetto ai corsi d'acqua sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica dei terreni. Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 96 del T.U. 25.7.1904 n. 523 sulle opere idrauliche.

Vincolo di rispetto ambientale. Vincolo archeologico

In tali aree è istitutito il vincolo "non aedicandi" ed è inibita la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo e l'ampliamento degli edifici esistenti. Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 e alla legge 29 giugno 1939 n. 1497.

Inoltre per le numerose presenze archeologiche sparse nel territorio, quali reperti isolati, fittili o tracciati viari, è prescritto il rispetto

e la inedificabilità totale in un'area comprendente il reperto archeologico con raggio di mt 50 all'intorno del reperto stesso o una distanza di 50 mt da ambo i lati del tracciato viario; nella planimetria fondamentale di piano sono individuati i luoghi con tali presenze sulla base di un elenco trasmesso al Comune dalla Sovrintendenza Archeologica di Roma; pertanto il rilascio della concessione edilizia su tali aree deve essere subordinato al nulla osta della suindicata Sovrintendenza.

Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Vi è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta. Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezioni orizzontale, sono quelle stabilite dal D.M. 1.4.1968 a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più ristrettive per le varie zone. All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G.

Per tali aree si dovranno in ogni caso rispettare le limitazioni stabilite dalla legge 20 marzo 1985 all. F sui lavori pubblici, dal R.D. 8 dicembre 1933 n. 1740 e dalla legge 24 luglio 1961 n. 729.

Art. 41 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

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

a) - le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del comune o di una Frazione anche se imputate alla totalarietà dei suddetti Enti;

b) - le terre possedute dai 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'art. 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;

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 predette terre non possono essere interessate da edificazione o utilizzaizone 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 posi-

zionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766/27.

Gli strumenti urbanistici attuativi del 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 destinare tali aree a verde pubblico o privato.

Art. 42 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti allegati alle domde per ottenre la concessione edilizia gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante essitenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed ossevando allo scopo la distanza minima di ml. 5.00 di tutti gli scavi (fondazione, canalizzazione, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante eistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una (alta non meno di tre metri) a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza della concessione edilizia, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante. In tutti i progetti necessari per ottenere la concessione edilizia sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivazioni e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziali, e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta per ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alla vista relativa.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato; se non per compro-

vate ragioni di carattere econologico: in questo caso oltre alla concessione, dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione allo sviluppo ed alla difesa del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.