

Sommario

TITOLO I

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Applicazione del PRG
- Art. 2 - Elaborati del PRG
- Art. 3 - Validità ed efficacia delle prescrizioni di PRG
- Art. 4 - Edifici esistenti

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

- Art. 5 - Prescrizione degli indici urbanistici
- Art. 6 - Applicazione degli indici urbanistici
- Art. 7 - Aspetti definitori degli elementi costitutivi degli edifici e criteri per la determinazione delle superfici
- Art. 8 - Destinazione d'uso

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

- Art. 9 - Modalità di attuazione del piano
- Art. 10 - Intervento urbanistico preventivo

CAPO II - GLI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

- Art. 11 - Il Piano Particolareggiato
- Art. 12 - Il Piano di lottizzazione convenzionata
- Art. 13 - Il Piano di Recupero
- Art. 14 - Il P.E.E.P.
- Art. 15 - Il P.I.P.
- Art. 16 - Norme generali per i Piani Urbanistici Attuativi.

CAPO III-INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- Art. 17 - Intervento edilizio
- Art. 18 - Intervento sull'edilizia esistente
- Art. 19 - Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizia esistente
- Art. 20 - Trascrizione in mappa
- Art. 21 - Decoro dell'ambiente urbano

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I -PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE E SOTTOZONE

Art. 22 - Suddivisione del territorio comunale in macrozone

Art. 23 - Macrozona A - Centro Storico

Art. 24 - Macrozona B - Completamento

Art. 25 - Macrozona C - Espansione residenziale

Art. 26 - Macrozona D - Zone produttive Industria Commercio e Artigianato

Art. 28 - Macrozona E - Zone Agricole

Art. 29 - Macrozona F - Attrezzature pubbliche e private

Art. 30 - Aree di uso pubblico e vincoli

TITOLO I

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del PRG

Le trasformazioni e la disciplina d'uso del territorio comunale di Capena vengono regolate dal Piano Regolatore Generale attraverso gli elaborati di progetto ed attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione redatte ai sensi della L. 17 agosto 1942 n.1150 successive modificazioni.

Art. 2 - Elaborati del PRG

Il PRG del Comune di Capena è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Stato di Fatto
- 2 Copertura del suolo
- 3 Carta idrogeologia
- 4 Carta geologica
- 5 Vincoli Territoriali
- 6 Classificazione dei Terreni
- 7 Carta Storico-Archeologica
- 8 I vincoli
- 9 Le proprietà
- 10 Inquadramento territoriale
- 11 Zonizzazione
- 11a Zonizzazione
- 12 Zonizzazione
- 13 Zonizzazione - Modello sintetico di assetto
- 14 Standards Urbanistici
- 15 Norme Tecniche di Attuazione
- 16 Relazione Generale

Art. 3 - Validità ed efficacia delle prescrizioni del PRG

Il PRG nei suoi contenuti ha validità a tempo indeterminato: il dimensionamento dello stesso è stato basato su una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni normative contenute nel PRG hanno efficacia sia nei confronti dei privati che delle Amministrazioni Pubbliche. I vincoli di Piano Regolatore sulle aree destinate all'esproprio hanno validità cinque anni.

Art. 4 - Edifici esistenti

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PRG 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 essere sottoposti e solo a manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale.

Sono fatte salve ai fini dell'edificazione, anche se in contrasto con le presenti N.T.A., gli interventi per i quali sia già stata rilasciata la Permesso di Costruire e quest'ultima sia ancora valida.

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. 5 - 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 comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria nonché ulteriori aree di uso pubblico da cedere al Comune come indicato negli elaborati grafici.

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 (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, nonché 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 superfici destinate agli Spazi pubblici per attività collettive, definite 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 nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.

5) **Superficie minima di intervento (Sm):** è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure è determinata graficamente nelle tavole del PRG come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici unitari.

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 mq la massima superficie utile costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mq/mq).

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

10) **Superficie utile lorda (SU):** E' determinata dalla somma delle superfici di tutti i piani interrati e fuori terra misurate vuoto per pieno (compresi vani per scale, ascensori, canne fumarie ecc.) ed al lordo delle murature esterne ed interne verticali.

Dal computo delle superfici utili sono esclusi:

- le superfici di copertura del fabbricato;
- le superfici entro terra (ossia al di sotto del filo stradale superiore) con destinazioni accessorie alle superfici dei solai soprastanti, destinate quindi a cantine, magazzini, dispense ed autorimessa.

- le superfici di portici nella misura massima del 25% delle superfici utili ed a condizione che risultino aperte per almeno il 50% delle superfici laterali;

- le superfici dei balconi, delle tettoie, e delle parti ornamentali.

11) **Superficie coperta (SC):** area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, con esclusione 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 le pareti antistanti dei fabbricati, con la esclusione di aggetti o sporgenze costituiti da cornicioni, tettoie e balconi per i quali restano ferme le norme del codice civile.

14) **Distanza dai confini (DC):** la minima distanza ammessa tra la proiezione a terra della sagoma di massimo ingombro del fabbricato ed i confini del lotto, con la esclusione di aggetti o sporgenze costituiti da cornicioni, tettoie e balconi, per i quali restano ferme le norme del codice civile.

15) **Distanza dal ciglio stradale (DS):** è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra della sagoma di massimo ingombro, con la esclusione di aggetti o sporgenze costituiti da cornicioni, tettoie e balconi, per i quali restano ferme le norme del codice civile.

16) **Altezza degli edifici (H):** Ai fini della determinazione delle altezze degli edifici l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno "post operam" e l'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti.

17) **Altezza massima dei muri di recinzione:** deve essere inferiore a ml 1,00 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a ml 2,20

18) **Il volume edificabile (V):** Il volume edificabile si ottiene moltiplicando la superficie fondiaria (o area fabbricabile) per l'indice di fabbricabilità fondiario.

Art. 6 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui il piano si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo.

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 come previsto dallo strumento attuativo.

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 PRG

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PRG, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate e che hanno concorso alla determinazione del volume edificabile.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del PRG 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 edilizia diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti e all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

Il rilascio delle nuove concessioni è subordinato alla sottoscrizione di Atto d'obbligo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nel quali risultino le parti di terreno che hanno determinato la volumetria e quelle destinate a parcheggi.

Art. 7 – Aspetti definitivi degli elementi costitutivi degli edifici – Criteri per la determinazione dei volumi e delle superfici

1) Volume di un edificio (V): è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, o solai di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato ovvero sistemato a tetto l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Nel computo del volume e della superficie lorda devono essere inclusi, oltre ai locali fuori terra, anche i locali seminterrati eventualmente destinati a residenze, uffici ed attività produttive.

2) Volumi accessori e tecnici

Sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alla costruzione principale e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

2.1 Volumi accessori

I volumi accessori sono costituiti dai locali non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi morti, ecc.

I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.).

I volumi di questi locali accessori devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;

b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.)

Sono considerati locali accessori non abitabili gli ambienti ricavati nel sottotetto con altezza netta al colmo di m. 2,40 e pendenza compresa tra il 30 % e il 35 %. La presente norma riferita ai sottotetti non abitabili prevale sulle precedenti disposizioni contenute rispettivamente nelle N.T.A e nel Regolamento edilizio.

2.2 – Locali e volumi tecnici

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico

funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Possono essere considerati "locali o volumi tecnici" per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti similari anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa viene considerato "locale o volume tecnico" e quindi con computato nel volume e nella superficie edificabile per l'aspetto urbanistico edilizia.

Non sono invece da considerare come "locali o volumi tecnici" sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda) gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

2.3 - Tettoie, pensiline e portici

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa al fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati.

Le tettoie o pensili neanche quando sono collegate con i locali abitabili e/o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

La costruzione del portico è subordinata a concessione onerosa. Per i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

3) Altezza

Ai fini della determinazione delle altezze degli edifici, L'altezza degli edifici è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono:

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta.;

- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;

- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta del tetto stesso, ovvero dai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie.

4) Distanze

Le distanze minime dalla rete stradale extra urbana sono disciplinate dal D.M. 01/04/1968 dalle disposizioni del codice della strada e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici relativi alle varie zone.

Per le distanze dai confini interni, salvo le prescrizioni contenute nel D.M. 02.04.68 e negli strumenti attuativi, la distanza minima dai confini del fronte non deve essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita per la costruzione sempre che tale distanza minima sia consentita dalla presenza di altre costruzioni limitrofe e comunque non inferiore a 5 metri.

5) Esclusioni dal conteggio dei volumi e delle superfici

Sono esclusi dal conteggio del volume o della superficie degli edifici:

- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale;

- i volumi tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati, purché non superino il 10% del volume complessivo dell'edificio,

- I volumi accessori come sopra definiti a condizione che siano interrati o seminterrati. Per locali interrati si intendono solo quelli sottostanti il perimetro della superficie coperta maggiorata di un massimo di ml 1,50 per ogni lato. Per locali seminterrati si intendono solo quelli non emergenti dal piano di campagna per più di ml 1,00;

- I porticati e le gallerie se destinati a uso pubblico ed a tale destinazione vincolati;

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 come definiti dal precedente art. 7 punto 2.3;

b) i balconi, le logge rientranti aventi una profondità inferiore a ml 2,50; i parapetti, i cornicioni, le pensiline, e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;

c) i volumi sottotetto non abitabili e destinate a soffitte da computare nei volumi accessori secondo quanto stabilito al precedente art. 7, punto 2.1;

d) le scale anche se realizzate all'aperto purché l'edificio sia servito da un'altra scala ed ogni scala non serva una superficie utile superiore a 350 mq.

Art. 8 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani d'intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme. Per i locali destinati al servizio della residenza, per i parcheggi privati, e per le aree che hanno determinato la volumetria dell'edificio è prescritta la trascrizione presso i pubblici registri immobiliari.

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 perseguita l'abuso edilizio ai sensi della legge 10/77 e s.m.

Tenuto conto anche di quanto previsto dall'art.14 della Legge 17/02/1992 n. 179, costituisce

mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 9 - Modalità di attuazione del PRG

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

- 1) l'intervento urbanistico preventivo articolato nei vari Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- 2) l'intervento edilizio diretto.

E' prevista la possibilità da parte del Comune di redigere piani urbanistici di livello intermedio (piani quadro o progetti d'area) estesi ad alcuni ambiti del territorio comunale per meglio specificare le indicazioni generali del PRG ed individuare strategie attuative.

Le aree delimitate con tratteggio nelle zone con intervento diretto rappresentano zonizzazioni di dettaglio con valore di piano particolareggiato assistito da comparto edificatorio. I proprietari interessati che accettano la zonizzazione di PRG possono richiedere l'intervento diretto mediante convenzione per la cessione delle aree destinate a spazi pubblici e per l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione. Gli stessi proprietari possono in alternativa proporre un nuovo piano attuativo convenzionato nei casi in cui intendano modificare la ubicazione delle diverse zone ferme restando le quantità delle diverse destinazione incluse nel comparto.

Art. 10 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PRG e il progetto edilizio.

Tali zone sono indicate nelle planimetrie di zonizzazione con un apposito perimetro che indica l'intervento unitario esteso a tutto l'ambito.

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 del 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 edilizia ed urbanistico di cui al Titolo IV della legge 457 del 1978.
- f) Piani di recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'art. 30 della legge 457 del 5 agosto 1978 ai sensi del Titolo IV di detta Legge.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata avviene attraverso piani di lottizzazione convenzionata (P.d.L.) di cui all'art. 8 della Legge 6.7.67 n. 765;

CAPO II GLI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Art. 11 - 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 17.08.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 12 - Il Piano di lottizzazione convenzionata (P.d.L.)

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6 agosto 1967, la lottizzazione dei terreni allo scopo edilizio può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

1) la proposta del Piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purché rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C, e deve contenere:

2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerente la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona d'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 dalle tabelle parametriche comunali.

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

4) i tempi delle realizzazioni delle successive fasi d'intervento;

5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (100% del costo previsto per le opere di urbanizzazione primaria);

Alla convenzione devono essere allegati:

- 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 d'intervento comprenda proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese, fra le proprietà interessate.

La convenzione da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

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

Il piano di lottizzazione deve contenere:

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

- l'indicazione delle aree e delle opere relative all'urbanizzazione secondaria;

- la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planivolumetrica degli edifici;

- la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

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

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

- estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del PRG;

- schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

- la sagoma dell'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta e di quella di copertura;

- 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;

- schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;

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

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

Il progetto dovrà essere corredato inoltre dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano;

- planimetria su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previsto dal presente Piano;

- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

Art. 13 - 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 del PRG

Nell'ambito di tale zona sono individuate negli allegati di PRG 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, purché 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:

a) da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio;

b) da parte dell'Amministrazione Comunale:

- qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizia degli enti pubblici limitatamente agli interventi di rilevante e preminente 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. 23.

Art. 14 - Il Piano di edilizia economica e popolare (PEEP)

Il PEEP viene redatto ai sensi della legge 167 del 18.4.62 della legge 865/71 e della legge n. 10 del 1977. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed 70 % del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto

ed e localizzato nell'ambito delle zone di espansione.

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.

Il PRG non ha previsto incrementi di aree per edilizia economica e popolare perché è ancora in corso di attuazione il programma previsto dal PRG vigente.

Art. 15 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

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. 16 - Norma generale per i Piani Attuativi previgenti e da elaborare in attuazione del vigente PRG

1. Piani Attuativi previgenti

Il vigente PRG delimita con tratto e punto i piani attuativi previgenti, per i quali le norme tecniche di attuazione prescrivono:

- per le zone di cui alla legge 167 (Cooperativa 1 -2 -3 - Sottozona C3) l'art. 25 sottozona C3 richiama espressamente la norma particolare e quindi alla zonizzazione ed alle prescrizioni precedentemente approvate;

- per i nuclei abusivi (Servetta, Resetoli, Mola Saracena e Monte Cecchitto - sottozona B4) l'art. 24 sottozona B4 richiama espressamente la norma particolare e quindi alla zonizzazione ed alle prescrizioni precedentemente approvate;

- per il P.P. n. 2 della zona San Marco, approvato in variante al precedente PRG con DGR n. 2741 del 10.05.94. Per questo piano, indicato come previgente nell'elaborato grafico di PRG, non esistono riferimenti nelle norme adottate e trasmesse. Il Consiglio comunale, in sede di contro deduzione alle osservazioni della Regione, ha espresso il chiaro intento di reintrodurre le norme particolari e quindi la zonizzazione e le prescrizioni precedentemente approvate.

Allo stato si tratta di piano particolareggiato decaduto, per il quale necessita una nuova disciplina urbanistica.

2 - I piani attuativi in esecuzione del vigente PRG

Qualora il PRG prevede che nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va considerato che:

ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1911 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.

In sede di adozione della variante generale lo stesso piano prende in considerazione i piani previgenti nel modo seguente:

- per quanto riguarda le zone di cui alla legge 167 (Cooperativa 1 -2 -3 - Sottozona C3) ed i nuclei abusivi (Servetta, Resetoli, Mola Saracena e Monte Cecchitto - sottozona B4) le norme sono chiare ed inequivocabili, in quanto rinviano alle norme particolari contenute nei singoli piani attuativi previgenti. Si tratta di casi descritti in linea generale al punto b). Per questi piani prima della decadenza occorre precisare la norma applicabile per evitare il vuoto di disciplina.

- per quanto attiene il P.P. n. 2 della zona San Marco la situazione indicata dal PRG solo adottato appare riferirsi al succitato caso c), nel senso che richiama l'esistenza di un piano previgente mediante esplicito riferimento nell'elaborato grafico, rispetta in linea di massima la zonizzazione precedentemente approvata con il P.P., ma modifica gli indici edilizi: in particolare, le due zone boscate, già destinate a "parco privato vincolato", assumono le destinazioni F5 (parco privato) con indice edilizio di 0,15 mc/mq. In altri termini, mentre il P.P. destina l'area boscata a zona inedificabile per la presenza delle alberature, la variante solo adottata invece assegna un indice di 0,15 mc/mq per evitare che l'assenza di uno specifico vincolo paesistico possa trasformare la destinazione in edificabile in vincolo di natura espropriativi.

Prima dell'approvazione della variante al PRG, il comune, in sede di controdeduzione alle osservazioni del CTCR ha rilevato l'apparente difformità tra i piani previgenti e la variante stessa. Detta osservazione è stata accolta dalla Regione in sede di approvazione della Variante al P.R.G.

CAPO III INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 17 - 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 Permesso di Costruire 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 Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla prestazione di uno studio planovolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Art. 18 - 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. 19 - Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

(art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i.)

Ai fini delle presenti norme in conformità del testo unico sull'edilizia si intendono per:

a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Questi interventi riguardano in particolare:

a.1 - la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti e sostituzione con medesimo materiale dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;

a.2 - la demolizione e ricostruzione, anche totale, di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;

a.3 - il rifacimento e la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempre che delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;

a.4 - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali, ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori e montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;

a.5 - intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della costruzione.

Gli interventi di cui ai punti precedenti, qualora riguardino edifici vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 nonché per gli edifici nel centro storico o altri assimilabili ad essi si applicano le disposizioni del restauro storico-artistico di cui al successivo punto e) – norme particolari di cui all'art. 34 del D.Lgs. 490/99.

b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

Questi interventi riguardano in particolare:

b.1 - le opere e gli interventi di cui all'articolo precedente, compreso il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori ed in generale caratteristiche diverse;

b.2 - le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumenti di volume e di superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)

b.3 - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);

b.4 - gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;

b.5 - gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

Le opere e gli interventi di cui ai punti precedenti non possono comportare modifica delle superfici complessive e gli interventi stessi non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

e) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 3 del citato testo unico sull'edilizia si applicano alle costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica. Questi riguardano in particolare:

c.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando sono finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti finestre e porte finestre;

c.2 - le opere di cui al punto precedente quando risultino preordinati ad una limitata modifica di destinazione d'uso compatibile con gli immobili. Fatte salve le disposizioni particolari contenute negli strumenti urbanistici, sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle seguenti riferite alla legge 29 gennaio 1977 n. 10:

- residenza (art. 5 e 6);
- residenza rurale (art. 9, lettera a);
- opere pubbliche e di interesse generale (art. 9, lettera f);
- alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10, comma 2);
- attività commerciali e direzionali (art. 10, comma 2);
- attività industriali ed artigianali (art. 10, comma 2).

Nei casi in cui gli interventi di restauro riguardano le costruzioni vincolate dagli strumenti urbanistici, ovvero dalle disposizioni legislative vigenti a tutela storico-artistica, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 490/99, per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

d.1 - le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie così definite nel punto c.2 precedente;

d.2 - il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;

d.3 - ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda, anche quando la ristrutturazione stessa comporti la demolizione e ricostruzione fedele dell'intero fabbricato.

e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6)

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

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

f) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.20 - Trascrizione in mappa

Presso l'ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 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. 21 - 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 alla proprietà interessata attraverso apposita ordinanza l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

TITOLO III ZONIZZAZIONE

CAPO I PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE E SOTTOZONE

Art. 22 - Suddivisione del territorio comunale in macrozone

Il territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

Zona A: Centro Storico

zona B: Completamento

Zona C Espansione

Zona D: Industria commercio e artigianato

Zona E: Agricola

Zona F: Attrezzature di servizi pubblici o privati.

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone è indicata nella planimetria di PRG mediante differenti campiture; le prescrizioni relative sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti.

Art. 23 - Zona A - Centro Storico

La zona interessa l'antico nucleo urbano e gli edifici diffusi nel territorio nonché le aree archeologiche che concorrono a formare il patrimonio storico e ambientale da tutelare e recuperare.

Tutte le zone A sono da considerarsi aree degradate da sottoporre a piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

I piani di recupero della zona A sono redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) d) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere le regole di cui al presente articolo.

Nella zona A il PRG assume l'obiettivo del risanamento conservativo ed il restauro della edilizia esistente e del recupero attraverso la modifica di quella in contrasto.

Nell'ambito della zona A qualunque intervento edilizio si attua sia con interventi diretti, con le limitazioni e le prescrizioni delle seguenti norme, sia con Piani attuativi preventivi ai sensi della L. 1150/42 e L. 457/78 e successive modificazioni.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere:

a) le unità minime di intervento e le modalità attuative dello stesso;

b) la disciplina delle destinazioni d'uso che dovranno essere le seguenti:

- al piano terra o seminterrato: commerciale artigianale non molesto turistico studi professionali uffici pubblici e privati;

- ai piani superiori: residenziale, turistico ricettivo studi professionali uffici pubblici e privati;

c) il sistema della viabilità generale degli spazi di relazione, degli spazi di sosta delle aree pedonali;

d) gli spazi destinati a verde pubblico e privato ed i servizi pubblici e privati;

e) le norme tecniche e le prescrizioni relative all'arredo urbano;

f) l'abaco dei materiali tradizionali nonché dei modelli figurativi tradizionali riguardo agli elementi architettonici: portali mostre infissi sopraluci ringhiere portoni etc.

Il Sindaco inoltre ha facoltà d'imporre alle proprietà interessate il mantenimento del decoro del Centro Storico attraverso l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di coperture, di assetti, di porticati, di infissi, di pavimentazioni aperte al pubblico, sostituzione di gronde pluviali comignoli, insegne, vetrine, ripristino di giardini o aree a verde etc.) con specifiche ordinanze, previa formale diffida. In difetto potrà farsi ricorso alla esecuzione in danno a cura dell'Amministrazione con oneri a carico del privato.

Anche per gli edifici pericolanti o parti di essi che per lo stato di abbandono arrechino danni a terzi, il Sindaco previa formale diffida ai proprietari, ha facoltà di eseguire lavori in danno a cura del Comune ed a spese dei proprietari medesimi, ovvero di espropriare gli stessi immobili per preminente e rilevante interesse pubblico ai sensi e con gli effetti dell'art. 28 della legge 457/1978.

Nelle more di approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conformi al sistema di regole appresso riportate per garantire il necessario grado di decoro del Centro Storico e che, quindi, dovrà anche essere recepito nella normativa dei Piani attuativi.

Le regole del Decoro del Centro Storico

- Coperture

Le coperture di tutti gli edifici del C.S. devono essere realizzate a tetto con coppi tradizionali alla romana provenienti da recupero o anticate da produzione industriale.

Dovranno essere di tonalità chiara e messe in opera in modo da integrarsi cromaticamente con i manti di copertura originali del contesto circostante.

I comignoli sui tetti devono uniformarsi ai materiali e ai caratteri cromatici della copertura e

devono, quindi, essere realizzati in muratura con tegole nella forma dei modelli tradizionali presenti nel luogo. Sono assolutamente vietati i comignoli metallici e quelli prefabbricati in cemento.

- Tetti

E' fatto obbligo del mantenimento, attraverso consolidamento, (anche con sostituzioni di parti fatiscenti) e restauro, delle strutture lignee tradizionali dei tetti (travi capriate etc.).

Per un eventuale adeguamento antisismico sono ammessi cordoli perimetrali in conglomerato armato e sistemi di consolidamento delle falde con rete metallica e massetto alleggerito con isolante.

- Grondaie e discendenti

In tutto l'ambito del centro storico è obbligatorio l'impiego di grondaie e discendenti in rame di sezione semicircolare con tratto terminale con materiale resistente agli urti, verniciato con colore di tonalità scura.

E' tassativamente vietato l'impiego di gronde e discendenti in materiale plastico.

- Cornicioni e sbalzo spioventi

Il coronamento degli edifici va realizzato nel rispetto degli elementi formali e del periodo storico dell'edificio (cornicioni, sbalzi e spioventi) e dei materiali tradizionali in uso negli edifici storici.

- Soffitti - controsoffitti e volte

Negli edifici di valore storico-artistico gli ambienti voltati vanno conservati. Gli ambienti precedentemente voltati quando siano stati trasformati devono essere ripristinati sulla base di documentazione scientifica.

Negli edifici d'impianto gli ambienti voltati vanno mantenuti. Se gli ambienti sono stati precedentemente trasformati la ricomposizione non è obbligatoria.

- Pavimenti alloggi

I pavimenti interni degli alloggi dovranno impiegare i seguenti materiali tradizionali o simili: cotto naturale, monocottura con i toni ed i colori del cotto naturale, ammattonato con disegni tradizionali, tavolato o parquet a doghe larghe; pietra naturale (marmi della tradizione locale).

- Pavimenti ai piani terra in locali aperti al pubblico (negozi)

Per gli ambienti che si trovano a contatto diretto con gli spazi pubblici la pavimentazione deve essere realizzata in pietra naturale e specificatamente con i seguenti materiali: Lastre o Cubetti di Porfido, Basalto, Travertino, Calcare, Peperino, Pietra serena, Tracheiti e simili.

- Intonaci e rivestimenti

Salvo quanto prescritto specificatamente nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione in tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico le opere di finiture devono rispettare le seguenti regole:

- sono ammessi gli intonaci tradizionali a base di calce e pozzolana con pigmenti minerali (Il colore sarà determinato dal Piano del Colore del Centro Storico che l'Amministrazione dovrà successivamente approvare);

- sono anche ammessi i rivestimenti in pietra naturale (tufo e laterizio) come zoccolatura degli edifici, nei muretti di recinzione della proprietà;

- sono vietati i rivestimenti in cortina, in ceramica e gli intonaci ed i rivestimenti a base di quarzo plastico.

- Infissi (finestre portoni negozi)

Le finestre devono essere realizzate in legno nelle forme tradizionali (finestra con portellone o con persiana) verniciate a smalto nei colori tradizionali così come i portoni d'ingresso per i quali si prescrive il modello a "specchi" in legno verniciato a smalto con accessori in ottone. Sono di

conseguenza tassativamente vietati gli infissi in alluminio anodizzato, in materie plastiche, in ferro, nonché gli avvolgibili in qualsiasi materiale realizzati. Sono anche vietati i modelli realizzati in legno doghettato.

Sono ammesse le persiane in alluminio verniciato nei colori della tradizione locale.

- Vetrine

Le vetrine dei negozi dovranno essere comprese nel sesto del vano e realizzate solo con i seguenti materiali: vetro, metallo verniciato e legno. E' tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

- Bucature nelle facciate degli edifici (finestre, portoni, negozi, sopra luci)

Salvo quanto specificato per le varie tipologie le mostre che definiscono le bucaure nei prospetti degli edifici devono essere del tipo "rigirante" realizzate in stucco o in lastre di pietra naturale quali: peperino, basalto, travertino, pietra serena, calcare tufo arenario e simili. Non sono consentite mostre, ancorché di materiale come sopra indicato, messe in opera a "coltello". I sopraluce in ferro battuto devono essere lasciati in vista o ripristinati se precedentemente asportati. nel caso di sostituzione si prescrive l'adozione della medesima tipologia preesistente.

- Scale esterne

Le scale esterne (parapetti gradi e sottogradi) dovranno essere realizzate in pietra naturale grezza. In particolare i gradini dovranno essere in pietra con spigoli arrotondati.

- Pavimento androni, corti interne

Il manto di pavimentazione sarà realizzato con trame a disegno secondo i modelli figurativi di cui all'abaco dei dettagli con uso misto dei materiali della tradizione locale: travertino, o basalto sulle diagonali e campiture in porfido, basalto peperino a lastre o in cubetti, tufo, conglomerato con "breccione" di fiume, laterizio del tipo "sestino".

- Inferriate e ringhiere

Se in metallo dovranno essere in ferro battuto verniciato nero secondo i modelli figurativi tradizionali locali di cui all'abaco dei dettagli.

I parapetti dovranno essere in muratura in pietrame a faccia vista o intonacati con copertina in pietra naturale levigata ma non lucidata con spigoli arrotondati.

- Insegne

Le insegne pubblicitarie dei negozi dovranno essere comprese nel sesto del vano. Quando le condizioni non rendono possibile il rispetto di suddetta norma le stesse possono essere installate sulla parete dell'edificio purché realizzate con lettere singole in pietra naturale o in bronzo retroilluminate, verificando che non rechino pregiudizio all'architettura dell'edificio. Non sono ammesse insegne realizzate con pannelli luminosi.

- Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con trame e disegni della tradizione locale di cui all'abaco dei dettagli utilizzando materiali quali il travertino, basalto, porfido a lastre e in cubetti, peperino a lastre o in cubetti, tufo, conglomerato con "breccione" di fiume, laterizio del tipo "sestino".

- Abaco dei dettagli

Successivamente all'adozione del PRG l'Amministrazione dovrà far redigere il "Manuale del Restauro" di Capena nel quale dovranno essere indicati i sistemi costruttivi storici esistenti, le modalità di intervento, i materiali ed un abaco di elementi di riferimento relativo ai seguenti argomenti:

Lanterne, Lampioni, Comignoli, mostre, ringhiere, parapetti, balaustre pavimenti esterni, interni, cortili, portoni, infissi, inferriate, dissuasori, sopraluci, edicole, votive.

La macro zona A è articolata in due sub-zone : **A1, A2.**

Sottozona A1

La sottozona A1 si riferisce all'ambito interessato dall'antico insediamento di Capena sia per il tessuto medievale della Rocca sia per il tessuto di impianto cinquecentesco con le varie addizioni e completamenti successivi.

In questa zona si può intervenire solo con piano urbanistico attuativo ai sensi della L. 1150/42 e successive modificazioni o Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 estesi a tutto l'ambito.

In assenza di Strumento attuativo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e Restauro con le limitazioni e le prescrizioni di cui ai punti precedenti e seguenti:

- rifacimento di intonaci interni esterni, pavimenti e tinteggiature;
- rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni ed elementi di dettaglio; mantenendo i tipi originari con divieto di aprire nuovi vani, di modificare le attuali aperture di porte esterne e finestre, nonché le relative cornici, soglie e riquadrature, di modificare i tipi preesistenti di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni;
- rifacimento di solai di calpestio, strutture e manti di copertura, (purché realizzati in legno secondo i medesimi modelli figurativi e con coppi alla romana provenienti da recupero o da produzione industriale purché di tonalità chiara del tipo “*anticati*”) e di comignoli , con divieto di incrementare la superficie utile e di modificare la quota di imposta dei solai stessi;
- restauro o rifacimento di strutture di legno delle coperture purché vengano rigorosamente rispettati i modelli figurativi preesistenti nonché materiali (tipi di legno tradizionali locali);
- rifacimento delle gronde e dei pluviali purché in rame a sezione circolare;
- esecuzione di tramezzi interni, anche allo scopo di realizzare servizi igienici (per i quali, in deroga al R.E. si ammette la ventilazione artificiale) con divieto di modificare la struttura muraria portante esistente;
- rifacimento o installazione di vetrine e insegne pubblicitarie, nel rispetto di quanto prescritto nel presente articolo;
- cambi di destinazione d'uso limitatamente ai piani terra da residenziale a non residenziale purché in conformità alle prescrizioni regolamentari vigenti in materia di igiene e di sicurezza e senza interventi con opere murarie che possano modificare sostanzialmente la tipologia preesistente, nel rispetto della circolare della Regione Lazio del 15.11.1994 che ha per oggetto “Indirizzi e criteri generali da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali”;
- Installazione ed adeguamento e messa a norma di impianti tecnologici nel rispetto dei caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

Sottozona A2

- Beni culturali diffusi nel territorio (Castello di Scorano e edifici rurali storici).

Per queste zone sono previsti interventi atti alla tutela dei beni archeologici nonché al recupero del patrimonio rurale storico presente nel territorio così come individuati negli elaborati grafici.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- Per gli edifici rurali: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione parziale (limitatamente alla rifunzionalizzazione del manufatto per fini abitativi o turistico ricettivi di tipo agri-turistico o extra alberghiero attività culturali, espositive (solo per prodotti di artigianato artistico), ricreative mantenendone la sagoma e rispettandone la tipologia.

I casali storici anche se in condizioni statiche precarie e non riportati in cartografia possono essere restaurati recuperati e destinati agli usi consentiti dalle prescrizioni del presente articolo.

Per quanto riguarda la regole da rispettare per gli interventi di cui sopra si rimanda alla normativa generale della zona A.

Per le zone archeologiche vincolate o delimitate dalla Soprintendenza competente di zona (o indicate come aree a rischio archeologico) valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui alla legge 01.06.1939 n. 1089 oltre alle indicazioni della Soprintendenza competente di zona.

Art. 24 - Zona B - Completamento

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

- Ai piani superiori
 - abitazioni;
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni;
 - uffici privati e studi professionali;
- Ai piani terra:
 - esercizi commerciali o paracommerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq;
 - botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi;
 - pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
 - sportello bancario;
 - uffici pubblici;
 - studi professionali.

Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani terra e rialzati le destinazioni residenziali.

Per piano terra si intende quello a livello del terreno a sistemazione avvenuta afferente l'ingresso dei locali. Sono piani superiori quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti.

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89.

La zona è suddivisa nelle quattro sottozone B1, B2, B3, B4.

Sottozona B1

Interessa alcune zone situate in località S. Leone e lungo la via Provinciale per Morlupo, edificate negli anni che vanno dal 1960 al 1970, con indici differenziati e in taluni casi elevatissimi e ormai totalmente sature. Sono altresì comprese nella sottozona B1 porzioni di aree in località bivio a diversa destinazione d'uso.

Le zone B.1 relative al centro abitato sono perimetrare come riportato nelle tavole di piano particolareggiato e comprendono, oltre alle zone B.1 conformi al PRG anche le aree per spazi pubblici ritenute afferenti a tali zone.

La disciplina del PRG si attua attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.

La ristrutturazione urbanistica si attua a mezzo di comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 1159/42, con previsioni planovolumetriche.

In questi casi la sommatoria dei comparti possono incrementare la cubatura residenziale e quella dei servizi commerciali ai piani terra e delle attività artigianali non moleste fino al raggiungimento del 10% della cubatura totale afferente il piano particolareggiato, derogando sull'altezza massima e numero dei piani, sui distacchi fra gli edifici interni del comparto fino al raggiungimento della cubatura massima ammissibile

Gli interventi di cui sopra comportano per la quota residenziale:

- il reperimento dei parcheggi privati nella misura di un 1/10 della cubatura fuori terra;
- i parcheggi pubblici nella misura di 2,5 mq/abitante;
- il verde pubblico nella misura di 9 mq/abitante. (La quota degli standards viene assegnata solo ai parcheggi ed al verde pubblico poiché le altre quote comporterebbero volumetrie insufficienti a determinare un servizio funzionante). Nel caso in cui si dimostri la impossibilità di reperimento di parte di dette aree il fabbisogno va soddisfatto all'esterno dell'ambito.

In caso in cui il piano attuativo di iniziativa pubblica preveda interventi di demolizione con ricostruzione e sopraelevazioni comunque non superiore al 3° piano, sempreché l'altezza massima non raggiunga la media degli edifici limitrofi, i distacchi tra le pareti degli edifici anche se non sono finestrate non devono essere inferiori a 10 m. lungo le strade private e 15 m. lungo le strade pubbliche, ovvero devono essere allineati agli edifici limitrofi fronteggianti sulla medesima strada.

Gli incrementi dei volumi determinati dalle sopraelevazioni rientrano entro i limiti del 10% di cui al precedente comma 5.

Le distanze di cui al precedente comma devono tenere conto dell'allineamento degli edifici esistenti. Pertanto non si applicano quando comportano alterazioni di allineamenti preesistenti e consolidati.

Per la quota commerciale devono essere rispettati i parametri dell'art. 5 del D.M. 1444 del 02.04.68.

Sottozona B2 - Completamento a media densità

Interessa le aree parzialmente edificate nelle aree limitrofe al centro urbano e nella zona del Bivio.

In questa zona l'edilizia esistente è priva di una propria identità architettonica. Pertanto, I caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- tipologia uni o plurifamiliare con giardino. La quota di parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25% dell'area libera. Sono altresì ammessi negozi al piano terra con antistante area per parcheggio di uso pubblico.

- finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (tufo-mattoni) messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.

- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

La edificabilità è inoltre vincolata alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario ≤ 0.60 mc/mq;
- altezza massima $\leq 10,50$ ml;
- distanza dai confini dei lotti non edificati pari alla metà dell'altezza massima e comunque \geq a 10 m;
- rapporto di copertura $\leq 1/5$;
- lotto minimo ≥ 700 mq. Tale misura non si applica ai lotti già frazionati alla data di adozione della presente variante.

- distanza tra gli edifici ≥ 10 ml;
- distanza dalla strada ≥ 5 ml o secondo l'allineamento di edifici esistenti;
- distanza dai confini ≥ 5 ml;
- è ammessa l'edificazione a confine ed in aderenza nell'osservanza delle norme del codice civile.

- distanza dai confini di zona ≥ 5 ml.

Eventuali interventi di sopraelevazione oltre a rispettare gli indici metrici e le densità previste nella zona devono rispettare anche i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG ed aventi copertura a terrazza con un numero di piani superiore a tre, è consentita l'edificazione del tetto di copertura.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG ed aventi un numero di piani inferiore a tre è consentito completare gli edifici fino alla realizzazione del 3° piano purché la sopraelevazione insista esclusivamente sulla parte del lastrico solare edificato esistente e sia coperta a tetto nel rispetto delle regole e del parametro dell'altezza massima di cui al presente articolo.

Per la quota residenziale vanno reperiti i parcheggi privati nella misura di 1/10 della cubatura fuori terra.

Sottozona B3 (Completamento a bassa densità)

Interessa le aree libere e quelle parzialmente edificate nei nuclei di S. Marta, Bivio, Tiberina, e nei nuclei spontanei perimetrati e pianificati con Piani Particolareggiati di recupero ai sensi della L.R. 28/80 ma non approvati dalla Regione Lazio riguardanti i nuclei di Colle del Fagiano e Pastinacci.

In questa zona l'edilizia esistente è priva di una propria identità architettonica. Pertanto, i caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- tipologia uni o plurifamiliare con giardino vincolato con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. La quota di parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25% dell'area libera. Sono altresì ammessi negozi al piano terra con antistante area per parcheggio di uso pubblico.

- finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (tufo-mattoni) messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.

- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

Nella sottozona di completamento B3 la edificabilità è vincolata alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario < 0.30 mc/mq;
- altezza massima $< 6,50$ ml;
- distanza dai confini > 5 ml;
- rapporto di copertura $< 1/6$;
- lotto minimo > 1000 mq;
- distanza tra gli edifici > 10 ml;
- distanza dalla strada > 5 ml nel rispetto del D.P.R. 147/93;
- distanza dai confini > 5 ml;
- distanza dai confini di zona > 5 ml;

Nelle aree B3 ricadenti all'interno dei perimetri dei nuclei di Colle del Fagiano e Pastinacci, così come indicati negli elaborati grafici, le nuove concessioni edificatorie saranno rilasciate sulla base di atti d'obbligo e di convenzione fra il Comune e il proprietario o Consorzio dei proprietari

interessati dall'edificazione, con l'assunzione a carico degli stessi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Per quanto riguarda i lotti in zone B3 già edificati abusivamente il rilascio delle concessioni in sanatoria sarà determinato tenuto conto di quanto previsto dalla L.R. n. 28/80 e della legge n. 47/85. Per gli edifici già realizzati che eccedono il rapporto tra la superficie del lotto ed indice fondiario, si intendono asservite agli stessi, oltre l'area con destinazione residenziale, anche la superficie della medesima particella su cui insiste l'immobile avente destinazione diversa.

Le aree a servizi previste dalla variante generale saranno sottoposte ad esproprio da parte del Comune i cui oneri risulteranno a carico di proprietari dei terreni edificabili in quota parte alla cubatura già realizzata o da realizzare.

Sottozona B4

Interessa le aree parzialmente edificate nei nuclei spontanei sparsi nel territorio comunale perimetrati e pianificati con la L.R. 28/80 e recepiti in sede regionale. Per queste aree valgono le prescrizioni adottate nella Delibera Regionale di approvazione.

Art. 25 - Macrozona C - Nuovi insediamenti residenziali

Zone parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppure con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dell'art. 2 D.M. 1444 del 02.04.68 e zone inedificate e non urbanizzate.

Al fine di salvaguardare i caratteri ambientali del territorio di Capena l'edificazione nelle zone C dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- finiture esterne con intonaco e con colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (tufo-mattoni) messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante;

- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio, o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

Le zone C sono tutte sottoposte ad intervento urbanistico preventivo.

Per le zone C che rientrano negli ambiti dei nuclei perimetrati l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, anche attraverso il comparto edificatorio di cui all'art. 23 della Legge 1150/42, è esteso all'ambito del nucleo ed attuato dal consorzio dei proprietari che assume l'onere della realizzazione dell'urbanizzazione.

Per la realizzazione dell'urbanizzazione le zone C partecipano a tutti gli oneri previsti per il consorzio dei proprietari del nucleo.

Nelle zone C2 limitatamente alle tipologie unifamiliari possono essere destinati a uso abitativo anche i piani terra fatta salva la volumetria prevista dalle N.T.A.

La zona di espansione è suddivisa in 3 sottozone C1, C2 e C3.

Sottozona C1

Nuovi interventi di edilizia residenziale di iniziativa pubblica e privata da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni normative:

- densità territoriale ab/ha < 100 ab/ha;
- indice di fabbricabilità territoriale < mc/mq 1;
- superficie pro-capite mc 100;

- H max < 10,50 ml compresa di ml 1 di seminterrato sporgente dal terreno a sistemazione avvenuta. La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile;

- n. piani abitabili < 2 + P.T. commerciale;
- distanza tra i fabbricati > 10 ml;
- distanza dai confini > 5,25 ml;
- distanza dalla strada > 5 ml nel rispetto del D.P.R. 147/93;
- distanza dal limite di zona > 5 ml nel rispetto del D.P.R. 147/93;

Nelle zone C1 oltre alla destinazione residenziale possono essere ammesse le seguenti destinazioni nella misura max del 30% della cubatura realizzabile:

- commerciali con superficie < 400 mq. Al riguardo dovranno essere rispettati i parametri dell'art. 5 del D.M. 1444 del 02.04.68.

- uffici;
- studi professionali.

Nel rispetto delle prescrizioni contenute nel R.E.C. e delle direttive regionali i sottotetti sono consentiti solo se accessibili esclusivamente dal sottostante alloggio di cui risultano pertinenze.

Sottozona C2 - Residenze unifamiliari con giardino

Nella sottozona C2 sono previste costruzioni a carattere estensivo sia per residenze stabili che temporanee (seconde case) con giardino da realizzare con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- densità territoriale max < 50 ab/ha;
- indice di fabbricabilità territoriale < 0,5 mc/mq;
- H max < 7,50 ml;
- distanza dai confini > 5 ml;
- distanza fra le pareti > 10 ml salvo le soluzioni progettuali con previsioni planovolumetriche;
- distanza dal limite di zona > 5 ml;
- distanza dalla strada > 5 ml e comunque nel rispetto del D. P.R. 147/93.
- tipologia uni o plurifamiliare;
- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe;
- oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse, nella misura < del 15% della cubatura realizzabile, le seguenti destinazioni non residenziali;
- cantine, magazzini, rimesse agricole, garage per macchine agricole, depositi;
- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con le stesse.

Le zone C2 ad Est del Centro urbano sul versante delle Piane sono edificabili previa cessione al Comune e forestazione preventiva (con essenze di alto fusto non inferiori a 4 ml) delle aree a parco pubblico come rappresentate negli elaborati grafici. Le aree cedute sono computabili ai fini della determinazione degli standards urbanistici e concorrono alla formazione delle superfici edificabili.

Sottozona C3 - Edilizia Economica e popolare

Per questa zona sono confermate le prescrizioni normative e le procedure previste nel P.d.Z. 167 così come approvato dal C.C. e dalla Regione Lazio.

Sottozona C4 – Zona di espansione estensiva

Alla nuova zona residenziale C.4 di espansione estensiva si applicano gli indici ed i parametri di cui all'art. 8 della L.R. 72/75; come meglio di seguito precisati:

La zona con destinazione pubblica è disciplinata:

- dalla norma di cui all'art. 29, sottozona F1, per impianti sportivi;
- dalla norma di cui all'art. 30 per le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio. Questi ultimi nelle misure stabilite dalle disposizioni vigenti per la residenza e per gli impianti sportivi.

Il 50% delle aree indicate dal PP come sottozona C4 sono destinate a spazi pubblici, di cui al precedente comma e devono essere ceduti gratuitamente al Comune dai subconsorzi, di cui ai successivi articoli.

Sono escluse dal conteggio delle aree pubbliche le reti viarie distinte in private gravate di pubblico transito ed in private. Anche i parcheggi indicati nella tavole 5 e 7 sono privati gravati di pubblico transito.

La zona con destinazione residenziale, equivalente al 50% della superficie territoriale della sottozona C4, rappresenta la superficie fondiaria ed è edificabile alle seguenti condizioni, oltre che alle condizioni di cui ai successivi articoli relativi alla formazione dei comparti edificatori.

- a) l'indice di fabbricabilità medio fondiario è di 0,50 mc/mq;
- b) ogni unità immobiliare non può risultare inferiore a 325 mc;
- c) ogni costruzione non può superare 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato o seminterrato. L'altezza massima delle costruzioni non può superare, in ogni e qualsiasi punto dei prospetti, 7,50 ml misurati dal filo di terra a sistemazione definitiva all'imposta del tetto, fatta eccezione per i prospetti prospicienti rampe di accesso di larghezza non superiore a 3,50 ml.

- d) distacchi dalla Strada Provinciale Morlupo Capena 20 ml.

- e) distacchi dalle altre strade pubbliche interne 10 ml

- f) distacchi dai confini interni, dai parcheggi e dalle strade consortili 5 ml

- g) distacchi tra le costruzioni con pareti finestrate secondo le prescrizioni di cui al D.I. 1444/68.

- h) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione dei complessi unitari per i quali spetta ai consorzi dei subcomparti redigere apposito progetto planovolumetrico.

La tavola 10 indica delle soluzioni di planovolumetrico orientativo. I consorzi di cui al successivo articolo in sede di osservazione o successivamente con le procedure di cui all'art. 2 della legge 36/87, possono indicare soluzioni alternative (che modifichino anche la rete viaria), sempre con soluzioni unitarie, nell'ambito del 50% edificabile.

Invece, qualora le soluzioni alternative mantengono inalterate le opere di urbanizzazione primarie e si sviluppano entro i fili fissi, fermi restando i parametri edilizi (volumi, altezze e distanze minime), tali soluzioni alternative unitarie possono essere assentite a livello di Permesso di Costruire.

- i) copertura delle costruzioni a tetto, con coppi antichizzati, con gronde e discendenti in rame. La pendenza massima non deve superare il 35% e al di sopra dei tetti non sono ammessi gli abbaini.

- l) ogni costruzione deve essere ubicata entro i fili fissi indicati nella tavola n. 10. Le disposizioni di aggregazione cellulare riportate nella tavola 10 sono indicative e dovranno essere definite dai singoli consorzi contestualmente al frazionamento dei singoli lotti asserviti alle singole costruzioni, il tutto come meglio precisato al successivo articolo.

- m) le recinzioni non possono superare ml 1,80 e saranno costituite da muretto in calcare di altezza massima di 0,80 ml, sormontato da inferriata;

n) ogni unità immobiliare deve essere direttamente collegata con un'area libera, sistemata a giardino, ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare stessa.

Le aree libere condominiali dovranno essere alberate con essenze autoctone (pini e platani) con indice di piantumazione di un albero di altezza non inferiore a 2,00 ml per ogni 50 mq di superficie non coperta da costruzioni.

Al territorio sottoposto a piano particolareggiato (P.P.), si applicano i comparti edificatori di cui all'art. 23 della legge 1150/42 e all'art. 870 del Cod. Civ., il tutto come meglio precisato all'art. 23 della legge regionale 28 luglio 1978 n. 35. come meglio precisati agli artt. 4 e 5 delle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato approvato con deliberazione GR 477/03

Art. 26 - Macrozona D - Zone industriali, artigianali, commerciali

Queste zone sono riservate alle attività produttive sia di carattere industriale che di carattere commerciale.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati verdi e spazi esterni per i parcheggi, la sosta e la manovra di autoveicoli nella misura prevista dalla legge 122/89 in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444 del 02.04.1968.

I parcheggi e gli spazi verdi di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968. sono ceduti gratuitamente al Comune con atto d'obbligo.

Gli edifici industriali e commerciali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla riqualificazione ambientale di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati solo attraverso semplice assemblaggio di elementi prefabbricati.

Pertanto i manufatti devono presentare livelli di finitura paragonabili agli edifici residenziali.

Non è consentito l'uso di pennellature in lamiera, in plastica ed in cemento amianto utilizzate sia come rivestimento che come coperture.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito da apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura e ringhiere e cancellate metalliche.

Gli spazi antistanti il manufatto dovranno essere sistemati con verde e componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze locali.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A queste norme dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Il Sindaco con specifica ordinanza impone il rispetto di tale prescrizione normativa

La zona D è articolata nelle sottozone D1, D2 e D3.

Sottozona D1

Le aree incluse nella sottozona D1 sono attualmente impegnate da manufatti esistenti e da concessioni già rilasciate in zona dichiarata esondabile da Piano di Autorità di Bacino del Tevere (zona A).

In tali zone la disciplina del Piano Regolatore prevede interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione degli attuali manufatti e loro ricostruzione.

La demolizione con ricostruzione, al fine di scongiurare gli effetti di eventuali esondazioni del Tevere, è ammessa solo con tipologie edilizie realizzate su "pilotis" per consentire la massima "laminazione" delle acque in caso di esondazione.

Il rilascio delle concessioni è subordinato al nulla-osta preventivo dell'Autorità di Bacino.

Nel caso di demolizione con ricostruzione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali;
- attività espositive e di commercializzazione di prodotti artigianali locali.

Negli edifici ristrutturati in conformità alle presenti N.T.A. non sono ammesse attività di alcun genere al piano terreno ivi compreso il deposito (anche temporaneo) lo stoccaggio e l'esposizione della merce.

Tutta l'area di pertinenza dell'opificio dovrà essere lasciata completamente libera da ostacoli di qualsiasi natura sia mobili che fissi (materiali depositati, alberi siepi cespugli arredi etc.). Le recinzioni dovranno essere penetrabili (ringhiere in ferro) e ben ancorate al terreno.

Negli edifici esistenti destinati ad attività industriali sono vietate le case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia, purché localizzate al piano superiore ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

Per la sottozona D1, nel caso di demolizione con ricostruzione o nuova edificazione in lotto intercluso valgono i seguenti indici:

- rapporto di copertura $\leq 1/3$ dell'area;
- altezza max \leq ml 10,50;
- distanza minima dalle strade $\geq 20,00$ ml;
- distanza minima fra i manufatti $\geq 15,00$ ml;
- indice di fabbricabilità fondiaria $\leq 1,5$ mc/mq;

Ai fini della determinazione della volumetria il calcolo va effettuato moltiplicando tutte le superfici lorde dei pavimento per l'altezza virtuale di 3,50 ml

Sottozona D2

In questa zona sono compresi edifici industriali e commerciali situati lungo la Via Tiberina in prossimità del bivio di Capena ma che ricadono al di fuori delle zone dichiarate di esondazione dal piano dell'Autorità di bacino del Tevere.

Agli edifici esistenti ed a quelli programmati in conformità della disciplina per il commercio ai sensi della LR 18 novembre 1999, n. 33 si applicano le disposizioni di cui al presente articolo con la esclusione della limitazione di $1/3$ consentito di norma per tali attività. Per le superfici da destinare a parcheggi si applicano le disposizioni di cui alla citata L.R. 33/99.

In questa zona sono previsti interventi di ampliamento di manufatti esistenti e di completamento nelle aree intercluse alle condizioni e con le limitazioni di cui al presente articolo.

Qualsiasi nuovo intervento, ampliamento o cambio di destinazione, è subordinato alla realizzazione dei parcheggi, della viabilità di supporto di accesso in conformità alle indicazioni del Piano Regolatore.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per le attività che rientrano in quelle artigianali non nocive comprese negli elenchi di cui al DM 12.02.71 quali attività espositive, artigianali e di commercializzazione dei prodotti di artigianato locale; limitatamente e solo per la distribuzione commerciale il cambio della destinazione d'uso è consentito per una volumetria non superiore ad $1/3$ dell'esistente.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ampliamenti, demolizione con ricostruzioni.

Gli ampliamenti sono consentiti "una tantum" nella misura del 10 % della superficie coperta sempre che sussistano le condizioni di rispetto degli indici e dei distacchi per gli interventi previsti in aree libere di cui al presente articolo e sempre che siano soddisfatti gli standards di cui al D.M. 1444 del 02.04.68.

Per gli ampliamenti che superano tale valore e per le nuove trasformazioni in aree libere è prescritto l'intervento preventivo unitario esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici attraverso piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nonché la stipula di una convenzione con il Comune che preveda:

- l'obbligo di non alienare l'impianto industriale per 10 anni;
- di cedere al Comune le aree pubbliche così come definite negli elaborati grafici per servizi pubblici, verde e parcheggi;
- di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- di non introdurre, successivamente al rilascio della concessione, nell'impianto attività industriali comprese negli elenchi delle attività nocive di cui al DM 12.02.71;
- di rispettare i seguenti indici parametrici:
 - rapporto di copertura $\leq 1/3$ della superficie territoriale;
 - altezza ≤ 9 ml;
 - la somma delle superfici lorde dei pavimenti ai vari piani moltiplicata per 3,50 e divisa per la superficie territoriale deve risultare ≤ 2 mc/mq
 - distanza dalla S.P. Tiberina e dall'autostrada: conforme alle prescrizioni del nuovo codice della strada;
 - distanza minima fra i manufatti $\geq 15,00$ ml;
 - distanza dai confini di zona ≥ 10 ml;
 - destinazione di zona: industriale artigianale con la esclusione delle attività nocive comprese negli elenchi di cui al DM 12.02.71, distribuzione commerciale, attività espositive e commercializzazioni dei prodotti artigianali locali;
 - dotazione degli spazi pubblici da cedere al Comune ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444 del 02.04.68.

Ai fini della determinazione della volumetria il calcolo va effettuato moltiplicando tutte le superfici lorde dei pavimenti per l'altezza virtuale di 3,50 ml.

Sottozona D3

Questa sottozona è destinata a manufatti industriali per attività artigianali non nocive e di servizio agli insediamenti quali laboratori artigiani, piccole industrie manifatturiere e di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici; inoltre è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi connessi con le attività artigianali nella misura non superiore al 20% della superficie utile.

Agli edifici esistenti destinati ad attività commerciali o legittimati a seguito di e condono edilizio, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo ad eccezione delle disposizioni per i parcheggi per i quali prevalgono le disposizioni di cui alla citata LR. 33M9.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante al PRG, al fine di soddisfare le esigenze dell'attività esistente, nei limiti stabiliti dalla LR. 33/99, è consentito un aumento del 10% una tantum fermi restando i restanti parametri edilizi.

Per le zone perimetrate con il simbolo dell'intervento unitario così come definite negli elaborati grafici qualsiasi intervento è subordinato alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo esteso a tutto l'ambito.

Tale piano dovrà essere redatto su iniziativa privata con stipula di apposita convenzione fra i proprietari delle aree riuniti in consorzio ed il Comune ai sensi della Legge n. 1150 del '42 e succ. modificazioni o da iniziativa pubblica ai sensi della Legge n. 865/71.

Tale piano dovrà inoltre essere redatto in conformità a quanto disposto per la zona D dal D.M. 1444 del 02.04.68 e rispettare le seguenti indicazioni:

- indice di fabbricabilità territoriale $\leq 1,5$ mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria ≤ 2 mc/mq;
- rapporto di copertura $\leq 1/4$;
- lotto minimo ≥ 2.000 mq;
- indice di utilizzazione fondiaria $\leq 0,50$ mq/mq;
- altezza massima ≤ 8 ml;
- lunghezza dei fronti ≤ 50 ml;
- distanza dai confini ≥ 5.00 ml;
- distanza dal ciglio stradale ≥ 8 ml;
- distanza tra gli edifici \geq all'altezza dell'edificio più alto;
- distanza dalle strade: come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93. e comunque ≥ 10 ml;
- aree per spazi le urbanizzazione primarie : $\geq 10\%$ D.M. 1444 del 02.04.68;
- strade di servizio ai lotti $\geq 10\%$;
- parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività artigianali e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze;
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del Piano Particolareggiato;
- gli ingressi, dalle sedi stradali ai singoli lotti devono essere arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso;

La convenzione dovrà prevedere anche la cessione al Comune, previa forestazione con essenze di alto fusto, delle aree verdi perimetrali così come definite dagli elaborati di piano.

Il Piano particolareggiato deve prevedere gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 28 - Zona E- Agricola

In conformità delle disposizioni titolo IV L.R. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni, alla zona agricola del territorio del Comune di Capena si applicano le seguenti disposizioni finalizzate alla tutela e all'uso del territorio agro-forestale del Comune di Capena,

Le finalità di detta tutela è finalizzata a:

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

Trasformazioni urbanistiche in zona agricola

Oltre alle limitazioni previste dalle norme di tutela del PTP, ambito territoriale n. 4, nelle zone agricole è in ogni modo vietata:

a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;

b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;

c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Zona E1 – Agricolo-rurale

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

L'unità aziendale minima per la zona E1 è di 3 ettari, che rappresenta il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola.

Le nuove edificazioni di cui ai commi precedenti sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare il rapporto di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

Sono inoltre applicabili i seguenti parametri:

- h max \leq ml 4,50, salvo per particolari volumi tecnici che richiedono altezze superiori;

- distanza dai fabbricati \geq 10 ml;

- distanza dai confini \geq 10 ml;

- distanza dai confini di zona \geq 5 ml;

- distanza dalle strade come da D.M. 01.04.1967 n. 1404 e D.P.R. N. 147/93 e comunque \geq 5 ml.

I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole:

- copertura a tetto;

- manto di copertura in tegole di laterizio;

- pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale;

- infissi in legno verniciato;

- per le residenze il manto di copertura dovrà essere del tipo "anticato".

Negli edifici residenziali agricoli esistenti è consentita l'attività agrituristica e quella connessa con quella delle Comunità terapeutiche.

Gli annessi agricoli, aggiuntivi alle strutture adibite a scopo abitativo, possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

Nelle aree inedificate in zona agricola, al di fuori di quelle con vincolo di inedificabilità disposto dal PTP, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 mq, con altezza massima di 2,30 ml calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 mq, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il Permesso di Costruire ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale come presentato ai sensi della L.R. 38/99 e successive modificazioni.

Zona E2 – Silvo-pastorale

Riguarda gli ambiti di interesse archeologico ed agricolo siti in località “Le Macchie” sottoposti all'amministrazione dell'Università Agraria.

In questi ambiti si propone la valorizzazione attraverso:

- riordino fondiario;
- impianto di colture arboree (vite e olivo);
- miglioramento della cotica erbosa dei pascoli nelle aree acclivi;
- approvvigionamento idrico per abbeveraggio del bestiame;
- selezione del ceppo locale di bestiame bovino;
- strutture di servizio all'allevamento (piste ricoveri stalle);
- infrastrutture per iniziative agro-turistiche;
- opere di difesa del suolo;
- miglioramento del patrimonio boschivo esistente e formazione di nuove aree boschive su terreni degradati;

- destinazioni a foraggiere per la produzione di insilati e fieno. In questa zona non sono ammessi edifici al di fuori di quelli strettamente funzionali alla conduzione agricola per le suddette attività. Potranno quindi essere realizzate stalle, ricoveri attrezzi e piccoli ricoveri per il personale addetto, magazzini, abbeveratoi, secondo i seguenti parametri ed indici:

- Ambito minimo d'intervento: tutta l'area dell'Università agraria considerata come un bene unico ed indivisibile;

- Indice di fabbricazione $\leq 0,001$ mc/mq;
- Altezza massima $\leq 4,50$ ml;
- Distanza minima dei fabbricati ≥ 10 ml;
- Distanza minima dai confini ≥ 10 ml;
- Distanza dalle strade come da D.P.R. 147/93, e comunque ≥ 5 ml;
- Distanza dai confini di zona ≥ 5 ml.

In queste zone qualsiasi intervento di trasformazione dovrà essere preventivamente autorizzato attraverso regolare nulla-osta dalle competenti Soprintendenze di zona.

Zona E3 – Agricola speciale

Riguarda gli ambiti vallivi di valore ambientale, paesaggistico-naturalistico ed idrogeologico del territorio compreso tra le località Tenuta della “Fioretta” e “Scorano” lungo il percorso del Tevere.

In queste zone, in relazione ai fenomeni di esondazione del Tevere, è vietata qualsiasi attività edificatoria in ottemperanza alle direttive dell’Autorità di Bacino del Tevere.

Sono però consentiti interventi di incentivazione delle attività agricole limitatamente alle seguenti colture:

- foraggiere;
- seminativi non arborati;
- seminativi irrigui;
- vivaistiche;
- serre, purché non comportino la realizzazione di manufatti fissi al suolo;
- cereali.

Eventuali impianti di conservazione e/o commercializzazione dei prodotti locali dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di esondazione.

Inoltre qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi dovrà essere autorizzato preventivamente dall’Ass.to alla Tutela dei Beni Ambientali della Regione Lazio. In tal caso per la realizzazione di tali impianti valgono le norme della zona E1 con l’Unità Aziendale Minima di 10 ha.

Per la parte di aree a rischio di esondazione dovranno essere rispettate le prescrizioni normative contenute nel 1° stralcio funzionale delle Aree soggette a rischio di esondazione nel corso del Tevere fra Orte e Castel Giubileo approvato con DM 03.02.98.

Zona E4 - Parco campagna - Protezione dei corsi d’acqua

Riguarda le fasce di territorio tutelato lungo i corsi d’acqua pubblici così come regolamentati dalla L. 431/85 e dai Piani Territoriali Paesistici dell’ambito territoriale n. 4 ed i cunei di verde a livello urbano e territoriale.

In questi ambiti, come graficizzati negli elaborati di piano che non sono soggetti ad esproprio, se in integrazione con le attività agricole esistenti, possono essere realizzate piccole strutture vivaistiche, nonché attrezzature ed infrastrutture sportive e ricreative compatibili con le attività agricole esistenti quali piste ciclabili, maneggi, percorsi per equitazione, percorsi per ciclocross, percorsi natura, campi per il golf, tiro al volo, modellismo ecc., da realizzare su iniziativa privata da associazioni sportive regolarmente costituite.

Nelle aree di proprietà dell’Università Agraria le attività di cui sopra devono essere compatibili con la natura giuridica del territorio.

In tali zone dovrà essere rispettato quanto previsto dall’art. 7 delle L.R. n. 24 e 25/98.

Piani di Utilizzazione Aziendale (PUA)

Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all’articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all’articolo 4.

Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, al preventivo parere di una commissione, nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere riguarda, in particolare:

- a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

3. Il PUA contiene:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive, con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 4.

Il PUA è approvato dal comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 38/99, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 5, lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari”.

Vincolo di inedificabilità

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi degli commi precedenti, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza

della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

Art. 29 - Zona F - Attrezzature pubbliche e private.

Tale zona comprende le sottozone F1 - F2 - F3 - F4 - F5 - F6.

Sottozona F1 - Verde pubblico

La zona è destinata alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e di quartiere.

Nella zona sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- nucleo elementare di verde di vicinato attrezzato con impianti ricreativi per il gioco;
- nuclei di verde locale o urbano organizzati con impianti arborei d'alto fusto ed arredati con componentistica da giardino, per l'incontro la sosta il passeggio;
- aree di verde pubblico attrezzato per lo sport. Nelle aree in essa comprese potranno essere realizzati impianti sportivi e costruzioni destinate alle attività ricreative. I piani particolareggiati o i piani quadro di coordinamento fisseranno l'ubicazione e la qualità della volumetria degli impianti e delle attrezzature. L'indice territoriale di tale zona è fissato nello 0,15 mc/mq, la superficie coperta dai fabbricati non potrà superare 1/10 del lotto interessato.

Il carattere delle costruzioni dovrà risultare omogeneo con quello dell'edilizia circostante attraverso soluzioni progettuali che prevedano l'uso dei materiali e delle finiture dell'edilizia civile (coperture a tetto con tegole in laterizio, finiture con intonaci pigmentati con i colori tradizionali locali, muratura a faccia vista etc).

Anche le recinzioni e le delimitazioni dell'impianto devono possedere i requisiti e la dignità architettonica del contesto. Non sono ammessi quindi manufatti in precario o realizzati con materiali impropri (eternit, lamiera, pannelli in plastica, pannelli prefabbricati di cemento non rivestiti etc.).

Eventuali costruzioni mobili o semipermanenti pertinenti a tali utilizzazioni (gioco bambini, chioschi, piccoli ritrovi, etc.) potranno essere previste in sede di piano attuativo, a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

Nell'area a verde ubicata nel centro urbano e contrassegnata con asterisco è previsto un sistema integrato di spazi verdi, servizi e parcheggi multipiani.

Tale sistema può essere anche realizzato e gestito da privati mediante concessione temporanea, regolata da apposita convenzione, con l'obbligo di sistemare a parco la parte in superficie del complesso e destinare ad uso pubblico parte dei servizi e dei parcheggi realizzabili nel sottosuolo.

Ai fini dell'acquisizione pubblica, tramite compensazione, delle aree di cui alle sottozone F1 - fatta eccezione di talune aree come precisate nell'allegato A (A.1 e A.2) - tavole 14a/var. e 14b/var. allegate alla presente deliberazione come parte integrante, è attribuito alla proprietà un diritto edificatorio pari a 0,15 mc/mq, da concentrare sul 20% dell'area, a fronte della cessione al Comune del restante 80%: tale cessione avverrà mediante atto pubblico registrato e trascritto. L'area ceduta al Comune è destinata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, come definite dal vigente PRG e disciplinata nella sottozona F1. Quando le aree misurano oltre due ettari la compensazione di cui sopra si applica anche per stralci funzionali non inferiori ad un ettaro.

Sull'area privata sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di PRG, ma di natura privata, il tutto come meglio precisato nello schema di convenzione allegato al presente atto come parte integrante.

L'attribuzione del diritto edificatorio di cui al precedente comma non si applica;
- alle aree con destinazione pubblica inserite nei piani attuativi già adottati o approvati;
- alle aree con destinazione pubblica inserite nei piani di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- nell'ambito dei perimetri delimitati dal PRG sottoposti a comparto edificatorio.”

Sottozona F2 - Attrezzature e impianti pubblici.

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale; sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a. impianti annonari (mercati coperti, mattatoio, foro boario);
- b. pubblica amministrazione e vigilanza;
- c. attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali poliambulatori, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali, ecc.;
- d. attrezzature culturali e religiose, chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali polivalenti e per convegni, musei;
- e. attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e superiore; licei, istituti professionali e di arte, e scuola materna, asilo nido, sedi universitarie o di ricerca;
- f. impianti tecnologici urbani;
- g. cimitero.

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq.

Le previsioni urbanistiche contenute nella presente sottozona si attuano attraverso interventi diretti.

Per le attrezzature scolastiche valgono le norme specifiche in materia.

Per quanto riguarda i servizi commerciali ed annonari esistenti le aree destinate a parcheggi non possono risultare inferiori ai minimi stabiliti dall'art. 5 del D.M. 1444 del 02.04.68 ed ottemperare a quanto disposto dall'art. 13 della legge 11.6.71 n. 426. e successive modificazioni.

Le aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico per le attrezzature ed impianti pubblici debbono rispettare oltre il D.M. 1444 del 02.04.68 anche le quantità minime di cui alla tabella dell'art. 19 e relative alle diverse destinazioni d'uso e le prescrizioni della Legge n. 122/89.

Ai fini dell'acquisizione pubblica, tramite compensazione, delle aree di cui alle sottozone F2 - fatta eccezione di talune aree come precisate nell'allegato A (A.1 e A.2)- tavole 14a/var. e 14b/var. allegate alla presente deliberazione come parte integrante, è attribuito alla proprietà un diritto edificatorio di 2,00 mc/mq riferito al 20% dell'area, a fronte della cessione al Comune del restante 80%: tale cessione avverrà mediante atto pubblico registrato e trascritto. L'area ceduta al Comune è destinata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, come definite dal vigente PRG e disciplinate nella sottozona F2.

Sull'area privata sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di PRG ma di natura privata, il tutto come meglio precisato nello schema di convenzione allegato al presente atto come parte integrante.

L'attribuzione del diritto edificatorio di cui al precedente comma non si applica;
- alle aree con destinazione pubblica inserite nei piani attuativi già adottati o approvati;
- alle aree con destinazione pubblica inserite nei piani di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- nell'ambito dei perimetri delimitati dal PRG sottoposti a comparto edificatorio.”

Sottozona F3 - Servizi privati

Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di interesse pubblico ma realizzate e gestite da privati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: Sanitarie, assistenziali, religiose, annonarie, commerciali, culturali, scolastiche, -finanziarie, turistico alberghiere e residenziali nella misura del 10% della volumetria realizzabile.

- Indice di fabbricabilità territoriale 0.60 mc/mq (la superficie su cui si calcola l'indice comprende anche le aree da cedere al Comune).

- Superficie minima di intervento > mq 2000 (calcolata su tutta la superficie di intervento unitario)

- H max < 7.50 ml;

- Rapp.cop. < 1/5;

- Parcheggi in conformità alla L. 122/89;

- Distanza fra i fabbricati > 10 ml;

- Distanza dalle strade come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93.

Per i territori con delimitazione di comparto edificatorio, le destinazioni di PRG hanno valore di piano particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della legge 1150/42..

Ferme restando tutte le altre prescrizioni di cui all'art. 29 delle norme tecniche di attuazione, per le zone perimetrate a comparto, limitatamente a quelle ubicate sulla via Tiberina, l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,50 mq/mq (comprensivo di tutte le zone interne al comparto).

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante al PRG, al fine di soddisfare le esigenze dell'attività esistente, nei limiti stabiliti dalla LR 33/99, è consentito un aumento de 10% una tantum fermi restando i restanti parametri edilizi.

Le previsioni contenute nella presente sottozona si attuano attraverso interventi diretti.

La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e relativa cessione delle aree a destinazione pubblica indicate negli elaborati grafici.

Sottozona F4 - Parco privato vincolato

Tale zona corrisponde ad aree con vincolo archeologico ove deve essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde, con il mantenimento delle cubature attuali e il rapporto esistente tra edificato e superficie libera.

La zona inclusa nel perimetro comprende sostanzialmente alle seguenti tre distinte aree:

a) una prima riferita all'area di protezione del fosso iscritto negli elenchi pubblici, parzialmente edificata, nella quale le disposizioni vigenti consentono solo interventi di manutenzione e di razionalizzazione delle reti di urbanizzazione;

b) una seconda, delimitata da un lato dal vincolo di protezione del fosso e dall'altra dalla strada che attraversa e divide l'intera zona F.4;

c) una terza, che circonda "il sito archeologico di "Lucus Feroniae"

In assenza di uno studio complessivo dell'intera zona l'edificazione dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità < 0,01 mc/mq;

- lotto minimo > a 20.000 mq;

- altezza massima < ml 3.50;

- n.piani =1;

- distanza tra i fabbricati > 10ml;
- distanza dalla strada come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93. e comunque > 5ml;
- distanza dai confini > 5ml;
- distanza dal confine di zona > 5ml;

E' consentito il parziale o completo rifacimento degli edifici esistenti, senza aumento della cubatura attuale. il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla formazione, di una carta delle alberature esistenti.

Sulla base di un piano particolareggiato, approvato nelle forme di legge, esteso anche alle singole aree a) e b) con contenuto planovolumetrico e preceduto sia da un piano quadro e sia dallo Studio di Impatto Paesistico estesi a tutto il comprensorio, (dietro nulla-osta preventivo dell'Ass.to Regionale ai Beni Culturali ed ambientali e della Soprintendenza alle Antichità e Belle Arti competente per zona), è consentita la edificazione con le seguenti prescrizioni:

- area per parcheggio > 10%;
- area per l'attività culturale e musicale > 15% ;
- area commerciale ed abitazioni del personale addetto alla custodia e manutenzione < 5%;
- area ricreativa (verde attrezzato privato) > 25%;
- area ricettiva (alberghi, ristoranti ecc)> 45%;
- H max < 7ml;
- superficie utile complessiva < 30% della superficie territoriale.
- indice di fabbricabilità territoriale < 0.20 mc/mq;
- rapporto di copertura < 1/30;
- distanza dalla via Tiberina: come da elaborati grafici e da D.P.R. 147/93;
- distanza da altre strade locali: > 10 ml;
- distanza dai confini di proprietà: > 10 ml;
- distanza dai confini di zona > 10ml.

La convenzione inoltre dovrà prevedere la realizzazione, da parte dei privati proprietari dell'area, dell'urbanizzazione primaria (strade reti e parcheggi, alberatura delle strade e dei parcheggi, la forestazione con essenze di alto fusto dell'area ricreativa (verde attrezzato privato) nonché:

- la cessione al Comune di un area non inferiore a 3 ha di parco pubblico attrezzato;

I manufatti dovranno essere realizzati nell'assoluto rispetto dei caratteri storico-archeologici dell'ambiente circostante attraverso anche l'applicazione delle regole previste per le zone A, sia per il recupero e l'uso degli edifici esistenti, sia per le nuove costruzioni.

Sottozona F5 -Parco privato

Riguarda aree nelle quali possono essere realizzati impianti sportivi e ricreativi di iniziativa privata.

Sono anche ammessi interventi per la costruzione di case di abitazione e di impianti destinati allo svolgimento di attività culturali ricreative e turistiche nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità ≤ 0.15 mc/mq;
- lotto minimo \geq di 3.000 mq;
- altezza massima \leq ml 6,50;
- rapporto di copertura max $\leq 1/20$;
- n. piani ≤ 2 ;
- distanza tra i fabbricati ≥ 10 ml;

- distanza dalla strada \geq come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93;
- distanza dai confini \geq 5ml;
- distanza dal confine di zona \geq 5ml;

Per i caratteri dei manufatti si fa riferimento a quanto prescritto per le zone agricole.

Quando un lotto risulta in parte compreso sia nella zona di Parco Campagna vincolato ai sensi della 431/85 ed in parte compreso nella zona di parco privato la volumetria può essere calcolata su tutto il lotto di proprietà e realizzata solo sulla parte non vincolata.

Nelle zone dette “Colle del Fagiano e Pastinacci” sono ammesse le seguenti deroghe:

1 - I proprietari hanno facoltà di associarsi in consorzio per il raggiungimento del lotto minimo ridotto a mq 3.000 mq;

2 - Le aree destinate a rete viaria ed a parcheggi dal PRG, possono essere computate ai fini del calcolo del volume quando sono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di strade e parcheggi.

Sottozona F6 - Servizi integrati

L'ambito relativo è quello dell'attuale campo di calcio. In questa zona tramite un piano attuativo planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata assistito da apposita convenzione fra il Comune i privati ed altri Enti interessati e studio di fattibilità economica possono essere realizzati impianti per servizi pubblici e privati in osservanza degli indirizzi progettuali formulati dal Piano Regolatore così come appresso:

- Elevazione dell'attuale livello del campo di calcio fino al livello della piazza attraverso una struttura a piastra;

- Creazione di un grande parco pubblico a livelli della piazza e della nuova struttura;

- utilizzazione degli spazi sottostanti con:

a) bus-terminai con collegamento meccanico con il livello superiore; (25% superficie utile)

b) parcheggi privati (25% superficie utile);

c) parcheggi pubblici (25% superficie utile);

d) strutture commerciali culturali e per il tempo libero private(25% superficie utile).

Nessun manufatto dovrà superare il livello attuale della piazza antistante.

Art. 30 - Aree d'uso pubblico e vincoli

Le aree d'uso pubblico e d'interesse generale comprendono:

- aree destinate alla viabilità;

- spazi di sosta e di parcheggio per le zone residenziali e per le zone destinate ad attrezzature a verde pubblico;

- zone d'acqua;

- aree destinate alla viabilità.

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- strade;

- nodi e parcheggi.

L'indicazione grafica nella planimetria di PRG delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Spazi di sosta e parcheggio pubblico nelle zone residenziali o destinate ad attrezzature a verde.

Gli spazi di sosta a parcheggio relativi alle zone residenziali, rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicate marginalmente alla sede viaria o agli edifici.

Nella planimetria di PRG sono indicate le aree di sosta e parcheggio relative alle zone e sottozone per le quali è prevista l'acquisizione attraverso la procedura di esproprio o la cessione gratuita da parte dei proprietari. Nelle restanti zone gli spazi di sosta e parcheggio dovranno essere reperiti in sede di piano attuativo.

Le aree di parcheggio destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune sono computate ai fini della determinazione della volumetria realizzabile nelle aree edificabili.

Le aree per la sosta ed il parcheggio relativo ad attrezzature pubbliche, impianti sportivi e verde pubblico, vanno calcolate in ragione di almeno 1 posto macchina ogni 10/20 utenti (possibili) attribuendo ad un posto macchina un minimo di 20 mq.

Le aree a parco pubblico e a parcheggio nelle zone C e D ed F3 rappresentate negli elaborati progettuali all'interno degli ambiti di intervento unitario hanno valore strategico e devono essere cedute al Comune in sede di convenzione. Dette aree concorrono alla determinazione della superficie territoriale su cui si calcola l'indice di edificazione e degli standards urbanistici. Eventuali altre aree a parcheggio necessarie al raggiungimento delle superfici minime prescritte dal D.M. 1444 del 02.04.68 invece sono da reperire in sede di progettazione attuativa all'interno degli ambiti residenziali.

Vincoli

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio sono inoltre sottoposte ai seguenti vincoli:

- vincolo igienico sanitario di rispetto relativo al mattatoio, (50 ml) ai depuratori (100 m.) apposto ai sensi del D.M. 04.02.1977 pubblicato sulla G.U. n. 48 del 21.02.77; e Legge n. 319/10 del maggio 1976;

- vincolo di rispetto della viabilità; D.I 01.04.1968 n1404; D.P.R. 147/93.

Per la viabilità locale non sono stati riportati (per ragioni di leggibilità) i vincoli di rispetto stradale per i tratti di attraversamento degli insediamenti esistenti e di quelli previsti. Per questi tratti valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. 147/93.

- vincolo archeologico L. 1089/39;

- vincolo paesaggistico L. 1497/39;

- vincolo idrologico (area di esondazione Piano del Bacino del Tevere apposto con il Piano dell'Autorità di Bacino);

- Vincolo cimiteriale art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265, modificate con legge 17/10/1957 n. 783 e la legge 4/12/56 n. 1428.

Tali vincoli sono indicati con appositi simboli negli elaborati grafici che costituiscono il PRG

Le aree sottoposte a vincolo sono soggette alle limitazioni di cui alle relative leggi vigenti.

In particolare:

- le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranze ai defunti. Le concessioni o le autorizzazioni alle piccole costruzioni di cui sopra saranno rilasciate a titolo precario.

- nelle aree di rispetto stradale 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 per gli accessi alle sedi stradali. E' rigorosamente vietato il collocamento anche temporaneo di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari di qualsiasi tipo.

- nelle aree sovrapposte a vincoli archeologici e paesaggistici le limitazioni all'uso delle

suddette zone sono stabilite dalle Leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e del R.D. 3/6/1940 n. 1357,431/85.

Per queste zone inoltre devono essere rispettate le prescrizioni normative del Piano paesaggistico relativo all'ambito territoriale n. 4 adottato dalla Giunta della Regione Lazio e le leggi regionali n. 24 e 25 del 06.07.1998.

- Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate, tra le costruzioni e le infrastrutture, salvo norme più restrittive previste con leggi particolari, le seguenti distanze:

- dagli elettrodotti: ml 15,00 dall'asse;

- dagli acquedotti: ml 5,00 dall'asse.

- dalla ferrovia ml30 (art. 49 D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753).

Art. 31 - Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguiti in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della legge 104/92 e del D.P.R. 503/96.

Art. 32 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

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

1. 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 a di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;

2. le terre possedute da Comuni o Frazioni soggetti all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

3. le terre possedute a qualunque titolo da Università o associazioni agricole comunque nominate;

4. le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

5. 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 da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo, essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG che interessano dei fondi sui quali sono attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso civico per renderli edificabili, devono essere interessati dalla verifica del V.I.A.

La disciplina di tali aree dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 11 della Legge regionale n. 24 e 25/98.