

COMUNE DI MONTE ROMANO  
PROVINCIA DI VITERBO

UFFICIO URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

cui alla legge n. 1497/39 trasferite alle Regioni con decreto del Presidente della Repubblica 616/77;

Considerato, in merito alla variante n. 2, che lo svincolo viario di allaccio tra la strada provinciale di S. Vittoria e la strada provinciale Empolitana non potrebbe trovare migliore ubicazione data la giacitura dei luoghi e la situazione di insediamento edilizio;

Considerato, per quanto riguarda la variante n. 3, che appare accettabile la formazione di una ulteriore area destinata a verde pubblico a sostegno della zona di espansione, e di un'area già destinata a verde pubblico attrezzato a servizio sulla suddetta zona di espansione in località S. Vittoria e nel rispetto degli standard urbanistici fissati dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;

Visto il voto n. 62/5 del 27 maggio 1983, con il quale il comitato tecnico consultivo si è espresso al riguardo;

Su proposta dell'Assessore all'urbanistica ed assetto del territorio;

Delibera:

E' approvata la variante al programma di fabbricazione del comune di Pisoniano (Roma) adottata dal comune interessato con deliberazione consiliare n. 42, del 24 maggio 1981, modificata ed integrata con deliberazione n. 16 del 6 marzo 1982.

La variante viene vistata dall'Assessore all'urbanistica in una relazione in due planimetrie in scala 1:2.000 e in tre planimetrie in scala 1:1.000.

La presente delibera sarà pubblicata sul *Bollettino Ufficiale* della Regione.

Il Presidente  
LANDI

*La Commissione di controllo sull'amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta dell'8 marzo 1984, verbale n. 630/276.*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 gennaio 1984, n. 183.

Comune di Monte Romano. Approvazione del piano regolatore generale.

#### LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la deliberazione consiliare 14 dicembre 1979, n. 91, approvata dalla competente sezione di controllo in data 11 gennaio 1980, con la quale il comune di Monte Romano ha adottato il piano regolatore generale del proprio territorio;

Ritenuto che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 7 osservazioni in ordine alle quali il comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare 11 aprile 1980, n. 45, approvata dalla competente sezione di controllo in data 26 maggio 1980;

che gli atti e gli elaborati del piano regolatore generale presentati all'Assessorato all'urbanistica ed all'assetto del territorio sono stati da questo sottoposti all'esame del comitato tecnico consultivo regionale;

Considerato che il sopracitato comitato tecnico con voto n. 48/1 del 19 novembre 1982 ha espresso il parere che il progetto in esame sia meritevole d'approvazione con le prescrizioni e le modifiche specificate nel voto stesso;

che il medesimo comitato tecnico ha fatto presente che le modifiche richieste possono essere, introdotte d'ufficio in sede d'approvazione del piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota 31 maggio 1983, n. 4052, con la quale l'assessorato all'urbanistica ha comunicato le modifiche stesse al comune di Monte Romano invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art. 3;

Considerato che il citato comune di Monte Romano ha accettato tutte le modifiche richieste con deliberazione consiliare 29 luglio 1983, n. 73;

che il progetto di piano regolatore generale appare redatto in conformità di quanto prescritto dall'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo sostituito dall'art. 1 della legge 19 novembre 1958, n. 1137 e che le previsioni in esso contenute devono ritenersi in linea di massima accettabili e, quindi, meritevoli di approvazione;

che il dimensionamento del piano regolatore generale appare nel suo complesso accettabile ed in armonia con le reali esigenze di sviluppo del comune di Monte Romano;

Considerato, per quel che concerne la viabilità primaria che, appare ammissibile che il piano regolatore generale in esame contempli anche la nuova previsione viaria di particolare importanza per il territorio comunale, costituita dalla superstrada Orte, Viterbo, Civitavecchia;

che, per quel che concerne la viabilità secondaria, appare accettabile la previsione di nuove strade al servizio delle nuove zone di espansione residenziale ed artigianale, in alternativa alla esistente strada statale 1-bis che attraversa in senso longitudinale tutto il centro abitato esistente;

Considerato, per quel che concerne la zonizzazione del territorio comunale, che il piano regolatore generale in esame conferma fundamentalmente le scelte del vigente programma di fabbricazione, operando tuttavia sensibili riduzioni sia delle superfici che degli indici;

che, peraltro, appare opportuno che la sottozona A2 che comprende edifici di interesse storico-artistico situati al di fuori del centro abitato, sia assimilata sotto il profilo normativo alle sottozone A1 - centro storico e che le due sottozone A1 e A2 siano unificate in un'unica zona A con specifica normativa di seguito indicata;

che, inoltre appare opportuno che per le sottozone C4 (per la sola porzione a monte della strada statale 1-bis), C5, C6, C7 e C8 individuate nelle planimetrie n. 13 e n. 14 venga eliminato l'obbligo degli strumenti urbanistici attuativi, vista la dimensione limitata delle

superfici ancora libere nei confronti delle aree già edificate e considerata l'effettiva difficoltà per l'eventuale redazione degli strumenti esecutivi di iniziativa privata e l'esistenza di opere di urbanizzazione;

che l'amministrazione comunale ha segnalato l'esistenza di un errore grafico negli elaborati del piano regolatore generale (planimetria n. 11) relativo alla localizzazione della sottozona D3 - estrazione materiali inerti, con nota in data 7 dicembre 1981;

che, secondo quanto affermato dall'amministrazione comunale; l'area attualmente interessata dalle suddette attività estrattive si trova invece a sud-ovest di quella indicata nella planimetria n. 11, lungo il fiume Mignone, così come riportato nel grafico in scala 1:10.000 allegato alla citata nota;

che, pertanto, appare necessario che l'area destinata dal piano regolatore generale a sottozona D3 venga vincolata a sottozona E4 - agricola boschiva, così come sono destinate le aree limitrofe mentre l'area riportata nel grafico di cui sopra venga modificata da sottozona E3 - agricola vincolata a sottozona D3 - estrazione materiali inerti;

che i cosiddetti insediamenti rurali esistenti nell'ambito della zona E agricola risultano precisati nella tavola n. 17 del piano regolatore generale in scala 1:4.000 con le lettere A, B, C, D;

che per gli insediamenti di cui alle lettere A, B, C, debbono valere le norme tecniche d'attuazione relative alle sottozone E1, mentre l'edificio denominato « la rocca » riportato alla lettera D deve intendersi incluso in zona A, disciplinato dalle norme tecniche relative a detta zona;

che la sottozona E5 — zona per stalle — non si intende adatta a tale destinazione in quanto risulta particolarmente visibile per chi proviene dalla strada statale d-bis, anche per il notevole declivio che la caratterizza;

che, pertanto, appare opportuno declassare la citata zona a zona E - sottozona E1 - agricola normale;

che, una sottozona agricola da destinare a stalla potrà essere individuata dall'amministrazione comunale, con successiva variante, in altra area, tenendo anche conto della preesistenza di costruzioni simili ed in tale sede dovrà anche essere predisposta opportuna normativa;

che la direzione del Genio militare in data 10 novembre 1980 ha chiesto di eliminare dagli elaborati di piano regolatore la tavola n. 18, in scala 1:500, che contiene l'individuazione delle costruzioni militari nell'ambito della zona del poligono di tiro, per motivi di sicurezza nazionale;

che la richiesta del Genio militare di eliminare dagli atti tecnici del piano regolatore generale la tavola n. 18 può essere accolta in quanto la medesima non appare essenziale per la completezza del piano regolatore generale;

che non appare ammissibile che le sottozone F3 vengano destinate parte a servizi pubblici e parte ad attrezzature private, per l'indeterminatezza che ne consegue;

che, pertanto, appare necessario che tutte le citate zone siano destinate a servizi pubblici;

che, peraltro, ove l'amministrazione comunale ritenesse utile prevedere eventuali zone per attrezzature

private, dovrà provvedere con apposita motivata variante al piano regolatore generale;

che le norme tecniche d'attuazione appaiono nel complesso organicamente impostate ed articolate;

che, peraltro, allo scopo di renderle più aderenti all'esigenza di un buon assetto urbanistico ed edilizio del territorio e conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia, appare opportuno che dette norme tecniche vengano modificate ed integrate secondo il testo di seguito precisato.

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capo I

#### GENERALITÀ

#### Art. 1.

##### *Applicazione del piano regolatore generale*

Il piano regolatore generale, mediante le presenti norme tecniche di attuazione, disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali; nonché di quelli produttivi ai sensi e nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali, vigenti.

#### Art. 2.

##### *Norme generali*

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal piano regolatore generale, in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione o di strumenti esecutivi equivalenti, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Il sindaco, nei casi e nei modi previsti dalla legislazione vigente, previa deliberazione del consiglio comunale, sentita la Commissione urbanistica-edilizia, può avviare il previsto procedimento al fine del rilascio delle concessioni in deroga a norme del regolamento edilizio ovvero alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente (vedi art. 3 legge 21 dicembre 1955, n. 1357, e successive modificazioni, circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 25/M del 25 febbraio 1980).

Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni d'uso delle varie zone che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

In caso di discordanza tra le prescrizioni riportate in elaborati grafici del piano regolatore generale rappresentati in differenti scale, vale quanto indicato nel grafico più dettagliato.

In caso di discordanza tra le prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme tecniche, valgono queste ultime.

## Capo II

## INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

## Art. 3.

## Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone e sottozone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

## 1) St - Superficie territoriale (Ha).

Per « superficie territoriale » si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o di progetto.

## 1-bis) Superficie minima d'intervento Sm (Ha).

Per superficie minima di intervento si intende quella, ove indicata dalle N.T.A. del piano regolatore generale relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.

## 2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha).

Per « indice di fabbricabilità territoriale » si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

## 3) Sf - Superficie fondiaria (mq).

Per « superficie fondiaria », in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

## 4) If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq).

Per « indice di fabbricabilità fondiario » si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

## 5) Lm - Superficie minima del lotto (mq).

Per « superficie minima del lotto » si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frangere la superficie fondiaria.

## 6) Su 1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

## 7) Su 2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

## 8) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq).

Per « rapporto di copertura » si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

## 9) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq).

Per « superficie coperta di un edificio » si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensile, porticati, sporti di gronda, ecc.

## 10) Su - Superficie utile (mq).

Per « superficie utile » si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi igienici.

## 11) Sà - Superficie utile abitabile (mq).

Per « superficie utile abitabile » si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

## 12) V - Volume di un edificio (mc).

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluso quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30 %, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo, deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

### 13) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m).

Per « altezza delle fronti di un edificio » si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30 %, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di due metri, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve, comunque, superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è « terrazzata », l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a metri 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i metri 3 e in rapporto i metri 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio del piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

### 14) H - Altezza della costruzione (m).

Per « altezza della costruzione » si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

### (15) Df - Distanza tra le fronti (m).

Per « distanza tra le fronti » degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

### 16) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m).

Si intende per « distanza dai confini e dal filo stradale » la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito, zona per zona, un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

### 17) N - Numero dei piani.

Per « numero dei piani » si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.

### 18) Lm - Lunghezza massima delle fronti.

Per « lunghezza massima delle fronti » si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

### 19) Spazi interni agli edifici.

Per « spazi interni agli edifici » si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

a) Patio - Si intende per « patio » lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di

un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

b) Chiostrina - Si intende per « chiostrina » uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non superiore a m 3,00;

c) Cavedio - Si intende per « cavedio » uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

#### 20) Indice di piantumazione (n/ha).

Per « indice di piantumazione » si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

#### Art. 4.

##### Definizioni

1) Costruzione. Ai fini delle presenti norme tecniche, per « costruzione » si intende:

qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) Disposizione planivolumetrica degli edifici - La « disposizione planivolumetrica » degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del piano regolatore generale, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una « impostazione planivolumetrica di base ». Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i singoli volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

3) Comprensorio. Porzione di territorio sub-comunale individuata con apposita grafia nelle tavole del piano regolatore generale che necessita, di norma, di

una progettazione urbanistica dettagliata ed unitaria costituita da uno strumento esecutivo del piano regolatore generale (P.P.E., P.d.L., P.E.E.P., ecc.).

4) Comparto edificatorio. Strumento di attuazione del P.P.E. istituito dalla legge n. 1150 del 17 agosto 1942, art. 23; mediante il comparto edificatorio è possibile espropriare gli immobili di coloro i quali non intendono realizzare quanto previsto nel P.P.E.

5) Lottizzazione. Sono « lottizzazioni » di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare alla edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte di privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

6) Opere di urbanizzazione. Le « opere di urbanizzazione » sono definite dalla legge 29 aprile 1964, n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Esse sono:

- A) Opere di urbanizzazione primaria:
- strade residenziali;
  - spazi di sosta o parcheggio;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato.

## B) Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido o scuole materne;
- scuola dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiesa ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

## Art. 5.

*Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi*

a) Gli indici di fabbricabilità territoriale It si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo delle presenti norme.

b) Gli indici di fabbricabilità fondiaria If ed il rapporto di copertura Rc si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Tali indici specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

## TITOLO II

## ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

## Capo I

## ATTUAZIONE

## Art. 6.

*Modalità di attuazione*

Il piano regolatore generale si realizza sulla base del « programma pluriennale di attuazione » o del « programma di attuazione urbanistica » (legge regionale n. 72/75 - art. 9).

Le modalità di attuazione sono:

## A) Intervento urbanistico preventivo mediante:

- 1) piano particolareggiato di esecuzione (P.P.E.);
- 2) piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- 3) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 4) piani di lottizzazione convenzionata (L.C.);
- 5) piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P.R.).

B) Intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia (onerosa, convenzionata o con altro obbligo, gratuita).

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto di norma, nelle seguenti zone: zone C - residenziali di espansione e zone D - artigianali.

Nella zona A storica o di particolare pregio ambientale, sono consentiti sia l'intervento edilizio diretto, sia l'intervento urbanistico preventivo, così come specificato nei successivi articoli.

In tutte le altre zone il piano regolatore generale si attua mediante l'intervento edilizio diretto, ovvero mediante intervento urbanistico preventivo.

## Art. 7.

*Intervento urbanistico preventivo*

Nelle zone ove è previsto dal piano regolatore generale l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio o la richiesta di trasformazione del territorio, è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (di cui al precedente art. 6, punto A) riferito ad almeno un comprensorio individuato negli elaborati grafici del piano regolatore generale o ad una superficie minima di intervento fissata dalle norme tecniche per le varie zone.

Lo strumento esecutivo (P.P.E., piani 167, piani art. 27 legge n. 865/71, piani di recupero, ecc.) deve essere elaborato nel rispetto della legislazione e delle disposizioni vigenti. (Vedi in particolare gli artt. 13, 14, 15, 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e succ. mod. e la circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 2495 del 2 luglio 1954 e n. 6679 dell'1 dicembre 1969).

## Art. 8.

*Intervento edilizio diretto*

Nelle zone dove non è espressamente previsto l'intervento urbanistico preventivo, ma è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione (onerosa, convenzionata o con atto d'obbligo, gratuita). In tali zone l'indice di fabbricabilità fondiaria If non può essere mai maggiore di 3 mc/mq.

## Art. 9.

*Utilizzazione degli indici*

*sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo*

L'utilizzazione degli indici If e It, e Rc corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o concessione è subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.



## Art. 10.

*Destinazione d'uso*

La destinazione d'uso specifica o consentita dalle aree e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo. Qualunque cambiamento è subordinato a variante autorizzata dal comune e dalla Regione.

## Art. 11.

*Norme riguardanti la globalità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie*

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e previsto dalla legge 30 marzo 1971, n. 118, artt. 27 e 28, dal decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1979, n. 384, e dalle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75, art. 4, nell'elaborazione degli strumenti attuativi del piano regolatore generale (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette « barriere architettoniche » e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi o ristrettezze di ambiente (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.). Pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto riguarda le attrezzature e gli edifici pubblici o d'uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 4809 del 19 maggio 1968 che precisa « norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorare la godibilità generale », nonché di quanto previsto nel citato decreto del Presidente della Repubblica n. 384/78.

Il rilascio della concessione edilizia, da parte del sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.) è subordinata ad una effettiva verifica tecnica, da parte della commissione edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette « barriere architettoniche », in particolare modo nei riguardi dell'accettabilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della commissione edilizia:

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzioni di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri enti pubblici.

Ai fini di una completa applicazione di quanto prescritto dalla vigente legislazione e per una immediata visualizzazione delle risposonde o dell'adeguamento dei progetti presentati alle norme tecniche in vigore, è necessario che alla richiesta di concessione venga allegata, da parte del richiedente, apposita tavola illustrativa, firmata dal progettista nella stessa scala del progetto, delle possibili percorrenze nonché degli appositi spazi o attrezzature destinati ai portatori di minorazioni.

Per le soluzioni non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del costruttore e del direttore dei lavori, ciascuno per gli obblighi che gli competono, contenente l'impegno all'osservazione, in sede esecutiva, di quanto prescritto dalle norme in vigore in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In caso di accertamento di difformità in corso di opera, il sindaco sospende l'esecuzione dei lavori di costruzione ed ordina, quando ciò sia possibile, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio o l'attrezzatura alle caratteristiche previste.

L'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità è rigorosamente condizionata alla verifica tecnica che accerti, tra l'altro, che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

## Art. 12.

*Programma di attuazione urbanistica*

Sulla base di quanto prescritto dalla legge regionale 17 giugno 1975, n. 72, art. 9, il programma di attuazione urbanistica contiene le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico generale deve essere attuato ed indica i tempi di esecuzione dello stesso.

Sono pertanto individuate:

a) le zone in cui nel successivo triennio il comune intende predisporre gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata;

b) le zone nelle quali il comune intende rilasciare singole concessioni edilizie ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le attrezzature territoriali che il comune intende realizzare ed autorizzare.

Il programma di attuazione urbanistica è approvato con delibera consiliare e trasmesso alla Regione.



## TITOLO III

## ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

## Capo I

## ZONIZZAZIONE

## Art. 13.

*Zone residenziali A, B, C*

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa, le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono le seguenti:

costruzioni o impianti destinati all'attività turistica (residenze turistiche, alberghi, pensioni, ecc.);

costruzioni o impianti commerciali ed esercizi aperti al pubblico (bar, ristoranti, negozi, botteghe per attività artigianali non moleste, ecc.);

costruzioni o impianti direzionali (uffici pubblici o privati, studi professionali, attività amministrative di servizio, banche, ecc.);

costruzioni o impianti destinati ad attività culturali, ricreative e religiose;

depositi, magazzini, autorimesse, ecc.

Sono ammesse esclusivamente nelle zone C e B stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 6 volte la superficie utile della officina purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db.

Nelle zone residenziali A, B e C sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme con superficie superiore a mq. 200, ed istituti di pena, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcaie, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura, gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenuti ma, se demoliti, non possono essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Per le nuove costruzioni o attività di carattere commerciale e direzionale ammessi nelle zone residenziali, la concessione edilizia è condizionata alla verifica del rispetto dell'art. 5, punto 2, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Le destinazioni d'uso escluse o ammesse per le singole zone vengono, ulteriormente specificate, nei successivi articoli relativi alle singole sottozone. Nell'ambito di ciascuna sottozona residenziale il limite massimo della cubatura per le attività non residenziali, all'interno dei singoli comprensori C, è comunque contenuto nel limite del 20 %.

All'interno delle zone B e delle zone C, indipendentemente dai distacchi minimi assoluti (dai confini, dalle strade e dagli edifici) prescritti, zona per zona, negli articoli che seguono, le nuove costruzioni e le eventuali sostituzioni edilizie devono rispettare gli allineamenti previsti:

## Art. 14.

*Zone e piani di recupero*

Ai fini di quanto contenuto e prescritto dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 27, le aree destinate dal piano regolatore generale a zona A, sono considerate come zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

## Art. 15.

*Zona A - Centro storico o di particolare pregio ambientale*

La zona comprende nuclei, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché singoli edifici, ritenuti di interesse storico-artistico dal piano regolatore generale.

Nell'ambito della zona A qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale (di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457), è subordinato al piano particolareggiato ovvero al « piano di recupero » di cui all'art. 28 della legge n. 457/78.

In sede di intervento edilizio devono essere eliminate le superfetazioni o le strutture edilizie in contrasto con il valore storico artistico della costruzione.

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al precedente art. 13.

## Art. 16.

*Zona B - Residenziale di completamento*

Le destinazioni d'uso di tale zona sono quelle previste dal precedente art. 13 delle presenti norme tecniche.

In tali zone il piano regolatore generale si attua per intervento urbanistico preventivo o per intervento edilizio diretto solamente se le aree sono dotate delle opere di urbanizzazione primaria.

La zona « B » si suddivide in 2 sottozone: B1 e B2.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con l'obbligo della conservazione dei volumi e delle superfici utili esistenti; nel caso di nuove costruzioni si applicano le seguenti norme.

## 1) Sottozona B1.

Indice di edificabilità fondiaria  $I_f = 3,00$  mc/mq.

H max = 10,50 ml.

Distacco tra pareti finestrate  $D \cdot H$  con  $D$  min. = 10 mt.

Nel caso di edifici aventi altezze diverse  $H_1$  e  $H_2$  il distacco sarà:  $D = 1/2 (H_1 - H_2)$ .

La distanza minima dal filo stradale dei nuovi fabbricati deve essere quella che consente l'allineamento ai fabbricati esistenti. Negli altri casi per la distanza minima dal filo stradale o dal confine vale quanto disposto dal D.I. n. 1444/68.

## 2) Sottozona B2.

Indice di edificabilità fondiaria  $I_f = 3,00$  mc/mq -  
 $H_{max} = 14,50$  mt.

Per i distacchi dagli edifici e dai confini vale quanto disposto dal D.I. n. 1444/68.

## Art. 17.

## Zona C - Espansione

Le destinazioni d'uso di tale zona sono quelle previste dal precedente art. 13 delle presenti norme tecniche.

In tali zone il piano regolatore generale si attua di norma, mediante intervento urbanistico preventivo (p.p.e. - piani di zona 167 - L.C.).

Nell'ambito dei singoli strumenti esecutivi, estesi a tutto il comprensorio, come indicato nelle tavole di piano regolatore generale devono essere reperiti gli standards urbanistici nella misura minima stabilita dal decreto interministeriale n. 1444/68.

La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:

## Sottozona C1 (PEEP).

$I_t = 1,00$  mc/mq.

$H_{max} =$  mt 10,00.

Tale sottozona è obbligata all'intervento urbanistico preventivo.

## Sottozona C2. Lottizzazione Fontanile della Porta.

$I_t = 1,00$  mc/mq.

$I_f = 2,00$  mc/mq.

$H_{max} =$  mt 10,50.

Tale sottozona è obbligata all'intervento urbanistico preventivo.

## Sottozona C3. Lottizzazione Barone.

$I_t = 0,60$  mc/mq.

$I_f = 1,2$  mc/mq.

$H_{max} =$  mt 10,50.

Tale sottozona è obbligata all'intervento urbanistico preventivo.

## Sottozona C4. Espansione e risanamento.

Tale sottozona, per la parte a valle della s.s. 1-bis, è obbligata all'intervento urbanistico preventivo.

E' consentito, su una superficie minima di intervento non inferiore ad ha 1,5, l'attuazione per sub-comprensori a condizione che preventivamente sia approvato il p.p.e. dell'intero comprensorio C4.

$I_t = 0,40$  mc/mq.

$I_f = 0,80$  mc/mq.

$H_{max} =$  mt 7,50.

Distanza minima dai confini e dalle strade ml 5,00.

Distanza minima dalla s.s. 1-bis ml 7,00.

## Sottozona C5 - Espansione estensiva.

$I_f = 1,00$  mc/mq.

$H_{max} = 7,50$  mt.

Distanza minima dai confini e strade ml 5,00.

Distanza minima dalla s.s. 1-bis ml 7,00.

## Sottozona C6 - Espansione semintensiva bassa.

$I_f = 0,80$  mc/mq.

$H_{max} = 7,50$  mt.

Distanza minima dai confini e strade ml 5,00.

Distanza minima dalla s.s. 1-bis ml 7,00.

## Sottozona C7 - Estensiva media.

$I_f = 0,60$  mc/mq.

$H_{max} = 7,50$  mt.

Distanza minima dai confini e strade ml 5,00.

Distanza minima da strada provinciale ml 7,00.

## Sottozona C8 - Estensiva bassa a villini.

$I_f = 0,60$  mc/mq.

$H_{max} = 7,50$  mt.

Distanza minima dai confini e strade ml 5,00.

Distanza minima da strada provinciale ml 7,00.

## Sottozona C9 - Espansione e complemento.

$I_t = 0,50$  mc/mq.

$I_f = 0,80$  mc/mq.

$H_{max} =$  ml 7,50.

Superficie minima del lotto ( $L_m$ ): mq 600.

Rapporto di copertura ( $R_c$ ): 1/6 mc/mq.

## Art. 18.

## Zona D - Impianti produttivi

Tale zona è destinata ad impianti produttivi o assimilati. Essa si attua mediante strumenti esecutivi ovvero mediante concessione con atto d'obbligo.

La zona D si suddivide nelle seguenti sottozone:

## Sottozona D1 - Artigianale esistente.

In tale sottozona sono consentite concessioni per ampliamento di edifici esistenti ovvero per nuovi edifici a condizione che:

A) Il proprietario si impegni, con atto d'obbligo, alla costruzione ed allacciamento, a sua cura e spese, delle infrastrutture ed impianti necessari al buon funzionamento dell'attività artigianale, senza aggravii per il comune o danni per terreni limitrofi.

B) Venga assicurata mediante progetti tecnici dettagliati l'adozione di ogni precauzione per evitare inquinamenti e per provvedere allo smaltimento dei rifiuti.

Nella sottozona D1 devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

$$I_f = 2,50 \text{ mc/mq.}$$

$$L_m = \text{mq } 1.500.$$

$$S_c = 0,40 \text{ mq/mq.}$$

H max dei fabbricati (escluse attrezzature tecniche) = mt 8,00.

Distanza minima dai fabbricati e dai confini non inferiore all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt 6,00.

E' ammessa una cubatura residenziale fino ad un massimo del 10% della complessiva di ogni singolo lotto.

Sottozona D2. « Nuova zona artigianale ».

Tale sottozona è sottoposta ad intervento urbanistico preventivo (p.p.e., p.i.p., l.c.).

Ogni edificazione è subordinata all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo esteso all'intera sottozona, nonché successivamente alla concessione edilizia.

In tale sottozona sono consentite le seguenti destinazioni di zona:

Edifici ed impianti per attività artigianali ed uffici amministrativi ad essi pertinenti.

Depositi e magazzini.

Impianti di mattazione.

Nella sottozona D2 devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

$$I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$$

$$L_m = \text{mq } 1.500.$$

$$S_c = 0,40 \text{ mq/mq.}$$

H max dei fabbricati (escluse le attrezzature tecniche) = mt 8,00.

Distanza minima dai fabbricati e dai confini non inferiore all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt 6,00. Sono consentite costruzioni in aderenza.

Distacco minimo dalla s.s. 1-bis = mt 40,00.

Sono ammessi volumi residenziali fino al 10% del volume totale richiesto nella concessione.

Nell'ambito dello strumento esecutivo, la superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi non può essere inferiore al 15% dell'intera superficie territoriale.

Sottozona D3. « Estrazione materiali inerti ».

Tale sottozona è destinata alla esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere. Detta attività di trasformazione urbanistica è subordinata a concessione con convenzione, ai sensi di quanto contenuto e prescritto dalla legge regionale n. 1 del 16 gennaio 1980.

Al corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione:

A) il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree inte-

ressate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:

1) planimetria stralcio del piano regionale delle attività estrattive qualora esista, nonché dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;

2) estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;

4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica, da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000 comprendente un congruo numero di sezioni geologiche, qualora non esista il piano regionale;

5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.

C) Lo schema di convenzione, da stipularsi con il richiedente, che preveda:

1) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;

2) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;

3) il termine entro il quale deve essere ultimata la esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere 1) e 2);

4) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

## Art. 19.

## Zona E - Agricola

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.

Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di piano regolatore generale e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste aree di rispetto, è fissata in ml 20,00.

Nelle zone agricole E è vietata la costruzione di nuove strade di qualunque tipo (vicinali, consortili, interpoderali, ecc.) che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico generale o particolareggiato, approvato.

E' fatta eccezione per la sola viabilità a fondo cieco, al servizio di edifici e/o opere di cui ai punti a), b), c), d) successivi, che risultino regolarmente autorizzati; la esecuzione è comunque condizionata all'autorizzazione del sindaco.

Nelle zone E è vietata l'installazione di campeggi o simili. Sono vietati, altresì, impianti di demolizione di auto e loro depositi nonché impianti per estrazione e coltivazione di cave.

Il rilascio della concessione per gli edifici residenziali, di cui ai precedenti punti, è condizionato all'accertata corrispondenza delle opere da costruire con le esigenze della produzione del fondo.

La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, vincolata agli scopi previsti mediante atto d'obbligo e trascritta nei registri immobiliari, prima del rilascio della concessione edilizia; in caso di mutamento della destinazione, il comune annulla la licenza concessa e provvede a norma di legge urbanistica.

Il suddetto atto d'obbligo deve altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi; tale vincolo rimarrà immutato anche nel caso che tutti o parte dei terreni dovessero subire variazioni di proprietà.

Per gli edifici esistenti in zona E sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente dagli indici previsti per le varie sottozone.

Inoltre, nelle zone E è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono.

La zona E è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona E1. Agricola normale.

In essa sono consentite:

a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, ecc.;

b) tettoie, costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure, ecc., con un indice di copertura massimo pari ad 1/3 della superficie del fondo;

c) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli; annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in società, ed adibite all'esercizio di macchine agricole,  $If = 0,10$  mc/mq;

d) costruzioni adibite ad allevamenti industriali di animali, con  $If$  non superiore a  $0,10$  mc/mq.

Gli indici per la sottozona E1 sono i seguenti:

$If = 0,5$  mc/mq di cui un massimo di  $0,03$  mc/mq può essere utilizzato per la residenza.

$H_{max} = mt 7,00$ .

Distacco dai confini = mt 15,00 oppure a confine con parete cieca.

$S_m$  = superficie minima di intervento per la residenza rurale = mq 10.000.

Per gli edifici di cui ai punti a) e c) del presente articolo non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua. Per gli edifici di cui al punto d), non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficiale sanitario, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Indipendentemente dalla superficie minima di intervento, è consentito, una tantum, l'ampliamento dell'edificio residenziale fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente al momento dell'adozione del piano regolatore generale, fatti salvi i distacchi e l'altezza di cui sopra.

Sottozona E2. Agricola idrologica.

Tale sottozona corrisponde alla porzione di territorio sottoposto al vincolo idrogeologico con le relative procedure di legge. Le destinazioni, le prescrizioni e gli indici sono quelli della precedente sottozona E1.

Sottozona E3. Agricola vincolata.

Tale sottozona riguarda aree di particolare pregio ambientale o di importanza naturalistica.

In essa è consentita esclusivamente la costruzione di manufatti per deposito agricolo, realizzabile, sulla base di un progetto tipo fornito dall'amministrazione comunale; detto deposito può avere superficie massima di mq 30 e altezza massima di m 3,00 con una superficie minima di intervento di mq 20.000. E' vietata qualsiasi opera che possa alterare l'assetto naturale del suolo.

Sottozona E4. Agricola boschiva.

Tale sottozona riguarda le aree boscate o da sottoporre a rimboschimento.

In essa è consentita esclusivamente la costruzione di manufatti per depositi attrezzi, in aree non boscate.

$If = 0,005$  mc/mq con volumetria massima pari a 300 mq.

Superficie minima di intervento mq 50.000.

Sottozona E5. « Stalle e similari ».

(La normativa di tale sottozona è oggetto specifico di successiva variante al piano regolatore generale).

Sottozona E6. « Risanamento costruzioni agricole ».

In tale sottozona è consentita la ristrutturazione dei piccoli locali adibiti esclusivamente a depositi attrezzi o materiali.

E' ammesso, una tantum, l'incremento di volume massimo pari al 30% dell'esistente. Non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso.

H max = 4,00 mt.

Copertura a tetto con tegole in laterizio.

Distanza minima dal confine ml 5,00.

E' vietato procedere all'abbattimento di qualsiasi albero di alto fusto.

Non sono consentite recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 40.

#### Art. 20.

#### Zona F - Attrezzature ed impianti di interesse generale

Tale zona è destinata alle attrezzature ed impianti di interesse generale. La zona riguarda aree esterne ovvero interne ai comprensori da sottoporre ad interventi urbanistici preventivi; pertanto per essa il piano regolatore generale si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto negli strumenti esecutivi (p.p. o l.c.).

La zona F è suddivisa in 3 sottozone: F1, F2 ed F3. Sottozona F1. Impianti sportivi.

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

a) Rc (comprendente impianti coperti) = 0,30 mc/mq;

b) parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq/100; parcheggi inerenti la urbanizzazione primaria secondo quanto prescritto nel successivo articolo;

c) H max = 8,00 m;

d) distacchi minimi dai confini o edifici come da decreto interministeriale n. 1444/68.

Sottozona F2. Verde pubblico attrezzato a parco.

Detta sottozona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato, utilizzabile da tutta la cittadinanza e dai turisti, o delle relative attrezzature (panchine, fontane, aree di giochi, percorsi pedonali, piccole attrezzature sportive, ecc.), nonché delle necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblico interesse.

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

Nelle sottozone F2 che sono espropriate o cedute gratuitamente al comune mediante convenzione, possono essere ammesse, su aree date dal comune in concessione temporanea, esclusivamente eventuali costruzioni rimovibili o semipermanenti prefabbricate, parzialmente o totalmente, e con una superficie utile massima pari a mq. 50. Tali costruzioni devono comunque avere funzioni complementari ed integrative della sottozona F2 (come ad esempio piccole attrezzature commerciali, di ristoro, ricreative, spogliatoi, ecc.).

Le costruzioni di cui sopra possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, concordate con il comune, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando le alberature esistenti, le aree oggetto della concessione e di pertinenza della costruzione stessa, aree che devono comunque rimanere di uso pubblico, senza recinzioni.

L'altezza massima delle costruzioni, in precario, non può superare i mt 3,50. Nell'ambito di ciascuna sottozona destinata a F2 il comune può dare in concessione una superficie massima pari al 10% dell'area stessa. Dette concessioni temporanee sono subordinate all'assunzione; da parte degli interessati, di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto di impegno a demolire o rimuovere, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, con garanzia fidejussoria per la eventuale demolizione o rimozione dell'opera, qualora non venga rinnovata l'autorizzazione.

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

Sottozona F3. Attrezzature e servizi.

Tale sottozona è destinata a servizi pubblici e alle attrezzature di uso pubblico e di interesse generale; pertanto per essa il piano regolatore generale si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto dagli strumenti esecutivi (p.p. o l.c.).

Le destinazioni d'uso consentite nella sottozona F3 sono:

attrezzature scolastiche;

attrezzature annonarie;

uffici comunali, uffici pubblici di amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e di enti locali;

sedi di attività culturali e ricreative (sale convegni, teatro, cinema, ecc.);

chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

attrezzature sanitarie e assistenziali;

attrezzature ospedaliere;

mercato coperto;

cimitero;

impianti tecnologici, depuratori, ecc.

Per la sottozona devono essere rispettate le seguenti prescrizioni ed indici:

a) If = 2,00 mc/mq;

b) parcheggi inerenti la costruzione 5 mq/100 mc;

c) H max = m 10,50;

d) distacchi dai confini e dalle strade secondo quanto prescritto dal decreto interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968.

Nel caso di costruzione di depuratori ed inceneritori devono essere rispettate tutte le norme per garantire gli aspetti igienico-sanitari di cui alle leggi 10 maggio 1976; n. 319 e 24 dicembre 1979; n. 650 e successive modificazioni ed integrazioni.

## Art. 21.

*Zona G - Zona direzionale*

Tale zona è destinata ad attrezzature ricettive, commerciali ed uffici.

Essa si attua mediante intervento urbanistico preventivo (p.p.e. o l.c.) esteso a tutto il comprensorio, sulla base dei seguenti parametri ed indici:

$$It = 0,80 \text{ mc/mq.}$$

La superficie fondiaria, di pertinenza delle attrezzature, non può superare il 60% della superficie territoriale. La rimanente superficie è destinata a verde, parcheggi e viabilità.

$$H \text{ max} = \text{mt. } 12,00$$

Distacchi minimi dagli edifici e dai confini come da d. m. n. 1444/68.

## Art. 22.

*Zona I.M.E. - Insediamenti militari*

Tale zona corrisponde al poligono militare ed alle attività ed attrezzature ad esso collegate.

$$If = 0,005.$$

In tale zona sono vietati insediamenti residenziali, ad esclusione di caserme e similari.

## Art. 23.

*Aree destinate alla viabilità*

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade e le piazze;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi pubblici.

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

## Art. 24.

*Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale.*

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici o delle attrezzature come opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati marginalmente alla sede viaria, agli edifici o alle attrezzature e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

## Art. 25.

*Aree con vincolo di inedificabilità*

Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre, soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

a) aree vincolate di rispetto della viabilità principale. Le aree sottoposte a tale vincolo sono inedificabili ai sensi del d. i. n. 1404 dell'1 aprile 1968, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

b) vincolo cimiteriale - le aree a vincolo cimiteriale sono inedificabili; esse sono destinate alle attrezzature cimiteriali, alle relative aree di rispetto; in esse sono consentite soltanto piccole costruzioni semipermanenti per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;

c) aree vincolate di rispetto degli elettrodotti e acquedotti - le distanze minime delle costruzioni devono essere le seguenti:

per gli elettrodotti m. 15,00 dall'asse;

per gli acquedotti m. 1,50 dall'asse;

d) aree vincolate di rispetto ai corsi d'acqua - Dette aree sono inedificabili per una profondità minima di m. 10 dalle linee di massima piena; sono consentite soltanto opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente ed alla sistemazione idrogeologica dei terreni;

e) aree di interesse archeologico e naturalistico - Per qualunque tipo di trasformazione del territorio relativa alle aree vincolate individuate nella tav. n. 6 di piano regolatore generale l'eventuale concessione o autorizzazione comunale è subordinata al preventivo parere delle Soprintendenze competenti.

Nelle aree vincolate di cui ai precedenti punti a), b), c), d) è vietato procedere a qualsiasi nuova costruzione; è consentita la utilizzazione agricola.

I fabbricati sono vincolati alla conservazione dei volumi esistenti; sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree sottoposte a vincolo non-edificandi sono computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità (territoriale o fondiario) della relativa zona di piano regolatore generale su cui insistono.

Considerato, per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso il piano regolatore generale in esame che, pur non sussistendo per l'amministrazione l'obbligo giuridico di pronunciarsi su di esse, in quanto, a differenza delle opposizioni, sono da assimilare a semplici denunce, si ravvisa tuttavia la opportunità di prenderle in esame come apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del piano regolatore generale medesimo;

che le seguenti osservazioni debbono essere respinte, in conformità alle controdeduzioni comunali, con le quali si concorda, ed in quanto mancanti di apporto collaborativo, spesso basate su interessi personali e contenenti richieste contrarie ai criteri d'impostazione del piano regolatore generale: Mattei Francesca e Mattei Maria (3), Cornacchia Igino e Luisio (6), Pavoni Orazio e Valentina (7);

che le seguenti osservazioni debbono essere respinte, in difformità dalle controdeduzioni comunali, in quanto non coerenti con i criteri di impostazione del piano regolatore generale ritenuti ammissibili e basate su richieste di interesse particolare: Gasparri Giancarlo (4), Tito Vittorio e Enrico e Basile Pasqua (5);

che le seguenti osservazioni debbono essere parzialmente accolte, in conformità alle controdeduzioni co-