

Regione Lazio
Città metropolitana di Roma Capitale

Comune di
CAMPAGNANO DI ROMA



Norme Tecniche di Attuazione

AVVERTENZE

La presente redazione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Campagnano di Roma, è aggiornata al 16/11/1974 tenuto conto delle osservazioni formulate dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n° 12 del 10/01/1974 e n° 939 del 17/04/1974.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 44 del 09/09/1999 e n° 62 del 30/11/1999 è stato approvata la zona F5 delle N.T.A.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 66 del 17/10/2019 è stato approvato l'inserimento degli articoli 1bis, 1 ter e 1 quater nelle N.T.A.

CAP. 1° - ZONIZZAZIONE

Art. 1

Suddivisione del territorio

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. il territorio del Comune di suddivide in aree, zone e comprensori o comparti entro i quali l'edificazione potrà avvenire secondo le destinazioni d'uso del suolo – gli indici edilizi particolari descrittivi degli articoli seguenti.

In particolare il territorio comunale si suddivide nelle seguenti zone:

- A : di conservazione e risanamento;
- B: di completamento;
- C : residenziale di espansione;
- D : industria;
- E : agricoltura;
- F : servizi e impianti di interesse generale;
- G : parco pubblico e verde;
- H : vincoli speciali.

Art. 1 bis

Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 5 della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
2. Gli interventi, di cui al comma precedente, sono consentiti, come previsto nel comma 2 dell'art. 1 della L.r 7/2017, nelle porzioni di territorio urbanizzate, le quali sono definite nel comma 7 del medesimo articolo e gli stessi non si applicano:
 - a. nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b. nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
3. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nei commi precedenti si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.
5. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II - Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.

6. In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Insediamenti urbani storici", al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è consentito un ampliamento una-tantum, in misura non superiore al 20% (venti per cento) e con un incremento massimo di mq 70 (metri quadrati settanta), della volumetria o della superficie utile esistente di edifici legittimi o legittimati - a destinazione residenziale ai fini di realizzare interventi per il miglioramento sismico e/o per l'efficientamento energetico degli edifici.
7. La premialità in termini di incremento è consentita solamente nel caso in cui vengano realizzati contemporaneamente l'intervento antisismico e l'intervento di efficientamento energetico
8. Nei centri storici è consentito l'ampliamento solo come recupero di superfici esistenti non residenziali;
9. Gli interventi di miglioramento sismico devono essere realizzati in conformità alle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del D.P.R. n. 380/2001 e previa acquisizione - ove prevista - dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001.
10. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della l.r. n. 6/2008 e delle altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.
11. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.
12. Nella zona omogenea E (Zona Agricola) gli interventi di cui all'art. 5 della l.r. n. 7/2017 sono sempre consentiti su edifici residenziali, legittimi

o legittimati, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio in cui ricade l'edificio e come individuata dalle "Tavole A" del PTPR.

13. La premialità consentita dall'art. 5 della l.r. n. 7/2017, che non potrà superare i 70 (settanta) metri quadrati per ogni singolo edificio, deve essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato da/l'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso.

14. È consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.

15. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, coerentemente con quanto stabilito dalla Circolare Min. Lav. Pubbl. 23 luglio 1960, n. 182, per edificio deve intendersi qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Art. 1 ter

Destinazioni d'uso degli edifici

1. *Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del P.R.G., si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:*

1.1 - Destinazione d'uso Residenziale (RE):

Abitazioni di qualsiasi genere e natura destinate alla residenza, quali ad esempio:

- a) Abitazioni mono e plurifamiliari;*
- b) Abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni;*
- c) Abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione-studio professionale, abitazione- affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;*
- d) Bed and breakfast;*
- e) Casa-vacanze;*

1.2 - Destinazione d'uso Turistico - Ricettiva (TR):

- a) Alberghi;*
- b) Residenze turistico-alberghiere,*
- e) Campeggi ed aree di sosta;*
- d) Altre attività a carattere essenzialmente ricettivo, come ostelli;*
- e) Altre attività extra-alberghiere;*

1.3 - Destinazione d'uso Produttiva di tipo A (PA):

Ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda - che sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;

- a) *Laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;*
- b) *Terziario avanzato: comprendente le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;*
- c) *Attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco, con le seguenti caratteristiche: con modeste emissioni in atmosfera; con emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona; che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva; che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;*
- d) *Depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA), escluso deposito di rifiuti;*
- e) *Abitazione del custode, del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva;*

1.4 - Destinazione d'uso Produttiva di tipo B (PB):

Ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti da/l'azienda - che non sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;

- a) *Attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;*
- b) *Attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;*

- c) *Corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;*
- d) *Depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA) e (PB);*
- e) *Laboratori di ricerca;*
- f) *Terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;*
- g) *attività laboratoriali;*
- h) *Abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.*

1.5 - Destinazione d'uso Commerciale (C):

- a) *Strutture di vendita al dettaglio;*
- b) *Strutture di vendita all'ingrosso, con eventuale congiunta attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita nei limiti delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia;*
- c) *Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (quali, ad esempio, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi similari) con esclusione di quelli di cui all'art. 5, comma 1 -lettera c), della L. 25/08/1991 n. 287;*
- d) *Attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera b);*
- e) *Depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (C);*

1.6 - Destinazione d'uso Direzionale (D):

- a) *Locali per il pubblico spettacolo;*
- b) *Studi professionali;*
- c) *Uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);*
- d) *Sedi di associazioni varie;*
- e) *Scuole e private;*
- f) *Sedi per attività culturali private;*

- g) *Centri culturali polifunzionali;*
- h) *Attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera a);*
- i) *Depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (D);*

1.7 - Destinazione d'uso Agricola (A):

- a) *Produzione agraria;*
- b) *Allevamento di bestiame e custodia di animali;*
- c) *Forestazione;*
- d) *Attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;*
- e) *Altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come definite dall'art. 54, comma 2, della l.r. n. 38/99;*
- f) *Campi coltivati, colture flora-vivaistiche, boschi, pascoli;*
- g) *Residenza dell'imprenditore agricolo; abitazioni rurali, annessi agricoli e serre;*
- h) *Costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismi, agricampeggi;*
- i) *Strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;*
- j) *Attività agrituristiche;*
- k) *Strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;*

1.8 - Destinazione d'uso Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR):

- a) *Istruzione: asili-nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;*
- b) *Interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;*
- c) *Verde e attrezzature sportive;*
- d) *Parcheggi;*

1.9 - Destinazione d'uso Attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP):

- a) *Verde ed attrezzature sportive;*
- b) *Parcheggi;*
- c) *Servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;*
- d) *Servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;*
- e) *Mense consortili e attrezzature varie.*

1.10 - Destinazione d'uso Servizi ed attrezzature di interesse generale (SG):

- a) *Parco universitario;*
- b) *Parco sportivo;*
- c) *Parco;*
- d) *Attrezzature per l'istruzione superiore;*
- e) *Attrezzature collettive.*

1.11 - Destinazione d'uso Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (IP):

- a) *Viabilità;*
- b) *Rete delle fognature;*
- c) *Rete dell'acquedotto;*
- d) *Cimitero;*
- e) *Pozzi per l'approvvigionamento idrico;*
- f) *Linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;*
- g) *Altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.*

1.12 - Destinazione d'uso Attrezzature di servizio al trasporto (AT):

- a) *Impianti di distribuzione carburanti: chiosco;*
- b) *Impianti di distribuzione carburanti: stazione di rifornimento;*
- c) *Impianti di distribuzione carburanti: stazione di servizio;*
- d) *Complessi di servizio al trasporto*

Art. 1 quater

Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art.4 della l.r. n. 712017

1. *Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 4 - comma 1- della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.*
2. *Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.*
3. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.*
4. *Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II - Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.*
5. *All'interno delle zone di P.R. G. di cui al successivo art. 2 delle presenti N.T.A. (**Zona A - Centro Storico**), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, di singoli edifici - legittimi o legittimati - con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 1 bis:*
 - *Residenziale (RE);*
 - *Turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;*

- *Produttiva di tipo A (PA);*
- *Commerciale (C), limitatamente alle classi di destinazione d'uso di cui all'art. 1 ter, punto 1.5 – lettere a), b), d) ed f) e con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
- *Direzionale (D);*

6. *È consentito l'ampliamento delle superfici solo come cambio di destinazione d'uso delle superfici pre-esistenti senza alcun aumento di volume.*

7. *Gli interventi di cui al comma precedente che interessano edifici e/o locali destinati ad attività culturali e ricreative (cinema, teatri, centri culturali polifunzionali), ancorché chiuse o dismesse, sono consentiti solo qualora destinati alla riattivazione o alla rifunzionalizzazione di tali attività.*

8. *Ai fini de/l'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria che rileva è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edificio. In alternativa, per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31/08/1967.*

9. *All'interno della zona individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, per il recupero edificio, per la riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato, per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 possono essere applicate, anche su proposta di privati, simultaneamente alle disposizioni dell'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. n. 9/2017. In questo caso gli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici sono*

subordinati alla acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87.

10. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 3 delle presenti N.T.A. (**Zona B - Completamento**), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 1 ter:

- Residenziale (RE);
- Turistico - ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
- Produttiva di tipo A (PA);
- Commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1- lettere b) e c), della l.r. n. 33199;
- Direzionale (D);
- Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).

11. All'interno delle zone di P.R. G. di cui al successivo art. 4 delle presenti N.T.A. (**Zona C – Residenziale di Espansione**) soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 1 ter:

- Residenziale (RE);
- Turistico - ricettiva (TR);
- Produttiva di tipo A (PA);

- *Commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1- lettere b) e c), della l.r. n. 331/99;*
- *Direzionale (D);*
- *Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).*

12. *All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 5 delle presenti N.T.A. (**Zona D - Artigianato**), anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 1 ter:*

- *Turistico - ricettiva (TR); Produttiva di tipo A (PA);*
- *Produttiva di tipo B (PB);*
- *Commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1- lettere b) e c), della l.r. n. 331/99;*
- *Direzionale (D).*

13. *All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 6 delle presenti N.T.A. (**Zona E - Attività Agricole**) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi destinazione d'uso non agricola ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 1 ter:*

- *Residenziale (RE);*
- *Turistico - ricettiva (TR).*

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso agricola e/o rurale per i quali sono consentite le sole

destinazioni d'uso previste al precedente art. 1 ter - punto 1.7 - in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99.

*14. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 7 delle presenti N.T.A. (**Zona F - Servizi ed Impianti di interesse generale**) per le quali, ai sensi dell'art. 9 - comma 2 - del D.P.R. n. 380/2001 risulta decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P. R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 1ter:*

- Residenziale (RE);*
- Turistico - ricettiva (TR);*
- Produttiva di tipo A (PA);*
- Produttiva di tipo B (PB), con esclusione degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Abitato come delimitato ai sensi del D. Lgs. n. 285/1992 e successivi aggiornamenti;*
- Commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
- Direzionale (D);*
- Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).*

15. È consentito il cambio di destinazione d'uso per i locali o volumi destinati a servizi accessori o tecnici, che di fatto non hanno costituito cubatura al momento del rilascio del titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni normative dettate dal DM del 05.07.1975 e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Tale cambio di destinazione d'uso, e quindi recupero di spazi, da intendersi come ampliamento delle superfici e cubature esistenti, è consentito fino la misura massima della premialità prevista per i casi di specie.

Art. 2

Zona A – Conservazione e Risanamento

Qualsiasi intervento ad eccezione di quelli urgenti attinenti la statica degli edifici e quelli di normale manutenzione interna, ricadente nel perimetro riportato nei grafici di P.R.G. relativo alle zone A. è subordinato alla approvazione del P.P., ai sensi di legge.

- 1°) Tutta la zona di cui al titolo è sottoposta al vincolo di conservazione dello stato attuale in tutte le parti che la compongono (case, strade, piazze, edifici pubblici ecc.), per mantenere il carattere dell'ambiente architettonico ed urbanistico. Gli unici interventi ammessi sono quelli diretti al miglioramento delle condizioni di abitabilità del vecchio centro attraverso il risanamento delle costruzioni malsane. In tale zona gli interventi saranno attuati sulla base di indagini tendenti a individuare parti dell'antico tessuto urbano nelle quali siano possibili operazioni di conservazione di risanamento, organiche ed unitarie. I progetti esecutivi di intervento devono essere sottoposti preventivamente all'esame della Soprintendenza ai Monumenti e riportarne il benessere.
- 2°) Agli effetti dell'operazione da compiere i differenti gradi di vincoli sono basati sulla seguente classificazione:
 - A1 - complessi di carattere storico-artistico o monumentale;
 - A2 - edifici di minore interesse storico-artistico ma di notevole valore ambientale o di ubicazione ambientale delicata.
- 3°) Gli edifici inclusi nei complessi di carattere storico artistico o monumentale, (A1), e in particolare tutti gli edifici che abbiano interesse monumentale storico, siano essi vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1° giugno 1939, n° 1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio.

Per essi sono ammessi unicamente intervento diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

- 4°) Gli edifici inclusi nei complessi di carattere ambientale (A2), devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il loro colore tradizionale.

Essi, pertanto, pur essendo soggetti a vincoli di conservazione e restauro possono formare oggetto, ove nel caso, non solo di opere di risanamento o bonifica igienica edilizia, ma anche di rinnovamento e trasformazione degli interni a condizione che venga mantenuto il loro aspetto esterno e non ne vengano aumentati i volumi esistenti; i volumi sono riferiti ai soli piani fuori terra.

Art. 3

ZONA B - Completamento

Tale zona riguarda aree del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove la superficie coperta degli edifici supera il 12,5% della superficie fondiaria della zona stessa e la densità territoriale è superiore a mc 1,5/mq.

Destinazione edilizie: abitazione, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Tipo edilizio: Ristrutturazione e completamento dell'edilizia esistente con tipologie edilizie libere.

Tutte le fronti dovranno essere risolte architettonicamente; non sono ammessi i cortili.

Tale zona si suddivide in due zone:

- a) sottozona B1;
- b) sottozona B2.

Nella zona B gli indici D_t e I_t ed il rapporto A_{Sp} , non vengono espressi poiché trattandosi di zone ormai sature, se ne prevede il completamento e la ristrutturazione urbanistica, mediante un'operazione di collegamento funzionale con il nuovo sistema urbano di progetto.

Pertanto per quanto riguarda gli indici D_t e I_t si assimilano alla densità esistente nelle singole sottozone.

Il rapporto A_{Sp} viene assicurato con le soluzioni di P.R.G. mediante il reperimento delle aree necessarie nelle zone immediatamente adiacenti.

a) sottozona B1

If = 1.5;

K = 35%;

altezza massima = m 7,50;

altezza minima = m 3,50;

distacco minimi dai confini = m 5,00;

distacco minimo degli edifici = m 10,00;

distacco minimo dal filo stradale:

- a) di norma = m 3,00;
- b) per strade con sezioni inferiori a m 8,00 il distacco dovrà essere misurato dall'asse stradale e non dovrà essere minore di m 7,00;
- c) Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento esistente.

Locali accessori: non sono ammessi.

b) sottozona B2

lf = 2;

K = 35 %;

altezza massima = m 10,50;

altezza minima = m 4,00;

distacco minimo dai confini = m 5,00;

distacco minimo degli edifici = m 10,00;

distacco minimo dal filo stradale:

- a) di norma = m 4,00;
- b) per strade con sezioni inferiori a m 10,00 il distacco dovrà essere misurato dall'asse stradale e non dovrà essere minore di m 9,00;
- c) Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento esistente.

Art. 4

Zona C – Residenziale di espansione

Appartengono alla zona C le nuove zone destinate alla espansione residenziale urbana, e quelle destinate agli insediamenti residenziali turistici. Qualsiasi intervento edificatorio in tali zone è subordinato all'approvazione di piani attuativi (*P.P. L.C. a norma di legge*).

Destinazione edilizia: abitazione, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Tipo edilizio: edifici isolati con composizioni libere.

Tale zona si suddivide in tre sottozone:

- a) sottozona **C1**
- b) sottozona **C2**
- c) sottozona **C3**

a) Sottozona C₁

Destinazione edilizia: edilizia per complessi residenziali turistici;

Tipo edilizio: edifici singoli e associati a schiera, ville.

$D_t = 50 \text{ ab/ha}$

$I_t = 0,5$

Asp vedere D.L. 1444 del 2/4/1968

$I_f = 0,53$

$K = 8 \%$

Distacco minimi dai confini = m 7,00

Distacco minimo delle strade:

- a) delle strade di lottizzazione = m 7,00;
- b) dalle strade esterne i distacchi da osservare dovranno essere quelli stabiliti con D.M. dell'1/4/1968;

Locali accessori: sono ammessi in misura del 10 % della superficie coperta dell'edificio.

b) Sottozona C2

Destinazione edilizia: edilizia residenziale;

Tipo edilizio: edifici singoli e associati a schiera.

$D_t = 100$ ab/ha;

$I_t = 1$

Asp vedere D.L. 1444 del 2/4/1968;

$I_f = 1,2$;

$K = 20\%$

Distacco minimi dai confini = m 6,00

Distacco minimo delle strade:

Distacco minimo delle strade:

- a) delle strade di lottizzazione = m 6,00;
- b) dalle strade esterne i distacchi da osservare dovranno essere quelli stabiliti con D.M. dell'1/4/1968;

Locali accessori: sono ammessi in misura del 15% della superficie coperta dell'edificio.

c) Sottozona C3

Destinazione edilizia: edilizia residenziale;

Tipo edilizio: edifici singoli e associati in linea.

$D_t = 200$ ab/ha;

$I_t = 2$

Asp vedere D.L. 1444 del 2/4/196;

$I_f = 2,5$;

$K = 25\%$

Distacco minimi dai confini = m 7,00

Distacco minimo delle strade:

- a) a servizio dei singoli edifici o di insediamenti m 5,00;
- b) destinate al traffico di veicoli per il collegamento urbano, valgono le norme stabilite dall'art. 11;
- c) dalle strade esterne i distacchi da osservare dovranno essere quelli stabiliti con D.M. del 01.04.1968.

Locali accessori: sono ammessi in misura del 15% della superficie coperta dell'edificio.

Art. 5

ZONA D – ARTIGIANATO

Questa zona comprende le aree destinate, in modo organizzato agli insediamenti artigianali volti alla produzione di beni e servizi e agli insediamenti ad essi connessi. In questa zona l'edificazione è subordinata all'approvazione di Piani urbanistici attuativi che dovranno indicare:

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

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

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

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

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

A) – Aree di tipo “a”.

In tali aree è consentita la costruzione di edifici per le attività artigiane. In esse per ogni attività produttiva sono ammesse abitazioni con una superficie utile massima di mq. 120 e destinate esclusivamente agli artigiani, localizzate in diretta connessione con gli spazi riservati alle rispettive attività.

Ai singoli progetti di costruzione dovrà essere allegato un programma produttivo, nonché un atto d'obbligo registrato e trascritto, contenente l'impegno irrevocabile a mantenere ferma la destinazione d'uso prevista nel programma stesso. Qualora il richiedente non rivesta la qualità di imprenditore, la concessione edilizia potrà ugualmente essere rilasciata, ma essa rimarrà sospensivamente condizionata alla presentazione da parte dell'interessato di idoneo contratto stipulato con soggetto abilitato (imprenditore individuale o società) per l'utilizzazione conforme dell'edificio; i lavori non potranno avere inizio prima della presentazione del contratto; i termini di validità della concessione edilizia decorrono, comunque, dalla data del rilascio della concessione stessa. Gli edifici artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie minima di mq. 1.000 ed una superficie massima di mq. 4.000; all'interno degli edifici devono essere previsti locali con una superficie utile massima pari a mq. 400 per ogni attività produttiva. La superficie utile lorda complessiva degli edifici non dovrà superare la misura di mq. 0,40 per ogni metro quadro del lotto nel quale ricade l'edificio stesso previsto dal piano attuativo. È consentita la realizzazione di edifici posti a confine del lotto con l'obbligo di rispettare il suindicato lotto massimo e previa convenzione con la proprietà limitrofa; inoltre è consentivo con l'obbligo di progettazione unitaria l'insediamento di più aziende su di uno stesso lotto, conferendo alle singole aziende superfici inferiori al lotto massimo, che comunque dovrà essere rispettato nel complesso di tali singole superfici.

L'altezza massima degli edifici è fissata in mt. 6.00. Gli edifici dovranno avere i distacchi dai confini interni non inferiori a m. 5,00 e dal confine stradale, delle strade interne al comprensorio artigianale, non inferiore a

m. 10.00. Dovrà essere altresì garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari a m. 10.00. Le fasce di terreno corrispondenti ai distacchi degli edifici dalle strade debbono restare destinate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, fatti salvi i varchi per vetture e autocarri e saranno piantumate in modo da formare adeguate schermature arboree. Ove tali distacchi lo consentano, una parte delle suddette fasce potrà peraltro comprendere anche aree di sosta e manovra degli autoveicoli. In sede di strumento attuativo dovranno essere previsti spazi pubblici, con esclusione delle sedi viarie pubbliche e delle fasce verdi che le fronteggiano, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Nelle aree di tipo "a" definite in sede di redazione di piani attuativi, nel caso in cui venga effettuata attraverso atto pubblico la concessione gratuita al Comune di aree in misura non inferiore al 20% della superficie di proprietà, sarà possibile il recupero delle superfici utili lorde originariamente ad esse afferenti, all'interno delle aree residue, da parte dei proprietari che avranno effettuato la cessione, incrementando le superfici utili lorde edificabili di un ulteriore 20% con destinazioni ad attività artigianali. L'area ceduta sarà utilizzata dal Comune con le prescrizioni del presente paragrafo.

B) – Aree di tipo “b”.

In tali aree è consentita la costruzione di edifici da destinare ad attività terziarie strettamente connesse con le attività artigianali; esse potranno interessare una superficie non superiore al 15% dell'estensione delle aree destinate nel PRG a zona “D” e comprese nel perimetro dello strumento urbanistico. Per attività di supporto alle attività produttive si intende: Servizi finanziari, contabili, commerciali, di consulenza organizzativa, di formazione, informatici, di esposizione, bancarie. L'indice di fabbricabilità territoriale riferito alle aree del presente paragrafo non deve superare 1,50 mc/mq; gli spazi pubblici, con l'esclusione delle sedi viarie, saranno dimensionati in ragione di non meno di 0,80 mq. Per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno mq. 0,60 per parcheggi. I distacchi dei fabbricati dai confini interni o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a m. 5.00. Ogni edificio dovrà essere contenuto in una inclinata a 45° (*rapporto 1/1*) con origine oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme. Dovrà essere, altresì, garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con minimo di mt. 10.00. il distacco minimo dei fabbricati dal filo stradale non dovrà essere inferiore a mt. 10.00. Le fasce di terreno corrispondenti ai distacchi degli edifici dalle strade debbono restare destinate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, fatti salvi i varchi per vetture e autocarri saranno piantumate in modo da formare adeguate schermature arboree. Ove tali distacchi lo consentono, una parte delle suddette fasce potrà peraltro comprendere anche aree di sosta e manovra degli autoveicoli. Nell'ambito della superficie massima lorda edificabile è altresì consentita la realizzazione di alloggi di servizio non oltre il limite del 5% della superficie utile lorda del singolo edificio. Nelle aree di tipo “b” definite in sede di redazione di piani attuativi, nel caso in cui venga effettuata attraverso atto pubblico la concessione gratuita al Comune di aree in misura non inferiore al 20% della superficie di proprietà, sarà possibile il recupero delle superfici utili lorde

originariamente ad esse afferenti, all'interno delle aree residue, da parte dei proprietari che avranno effettuato la cessione, incrementando le superfici utili lorde edificabili di un ulteriore 20% con destinazioni ad attività artigianali. L'area ceduta, di dimensione mai inferiore a mt. 2.000 sarà utilizzata dal Comune con le prescrizioni del presente paragrafo.

C) – Aree di tipo “c”.

Tali aree, con esclusione delle sedi viarie pubbliche, sono destinate a spazi e servizi pubblici e sono dimensionate in ragione delle prescrizioni di cui ai precedenti paragrafi relativi alle aree tipo “a” e “b”. La loro estensione dovrà consentire di dotare lo strumento urbanistico attuativo di tutti gli standards di legge.

Nella zona D località “*Il Pavone*” il tracciato viario indicato nella tavola di zonizzazione del PRG ha valore prescrittivo; pertanto in sede di redazione del Piano Urbanistico Esecutivo possono essere apportate solamente quelle correzioni che si rendono necessarie per migliorare la funzionalità del sistema viario.

Art. 6

Zona E: sottozona E1 agricola normale

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricole, dirette o connesse con l'agricoltura. In essa sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi. Tali attività dovranno trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali e non dovranno essere visibili dalla strada di primaria importanza.

In essa sono consentite soltanto costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura:

- abitazioni, fabbricati rurali, come stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.
- l'indice di fabbricazione fondiario $I_f = 0,05$ mc/mq di cui un massimo di 0,03 mc/mq può essere utilizzato per abitazioni;
- altezza max per abitazioni = m 7,50;
- area minima di intervento = mq 10.000.

Nelle zone E sarà necessario che la destinazione d'uso di ogni locale venga chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.

Zona E: sottozona E2 di valore paesaggistico

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricole, dirette o connesse con l'agricoltura. In essa sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi. Tali attività dovranno trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali e non dovranno essere visibili dalla strada di primaria importanza.

In essa sono consentite soltanto costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura:

- abitazioni, fabbricati rurali, come stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.
- l'indice di fabbricazione fondiario $I_f = 0,01$ mc/mq;
- altezza max per abitazioni = m 4,50;
- area minima di intervento = mq 30.000.

Nelle zone E sarà necessario che la destinazione d'uso di ogni locale venga chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.

Osservanza del Capo II° legge regionale n° 38/99

L'applicazione delle Norme Tecniche di P.R.G. per la zona agricola, nonché delle varianti di cui ai commi che precedono, è comunque condizionata all'osservanza di quanto previsto al capo II°, articolo 54 e seguenti della Legge Regionale 22 Dicembre 1999, n. 38, "Norme sul Governo del Territorio" e pubblicata sul B.U.R. del Lazio in data 30/12/1999 e ss.mm.ii.

Art. 7

Zona F – Servizi ed impianti di interesse generale

1°) Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio e la zona si suddivide in tre sottozone:

Sottozona F1: le cui aree sono destinate a servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici;

Sottozona F2: le cui aree sono destinate a servizi generali o locali di proprietà privata.

Sottozona F3: impianti sportivi – Autodromo.

2°) Le installazioni che saranno ubicate in dette aree sono quelle relative alle seguenti attrezzature:

1. - Scolastiche;
2. - Culturali;
3. - Religiose;
4. - Sanitarie;
5. - Assistenziali;
6. - Sportive;
7. - Ricreative;
8. - Commerciali;
9. - Amministrative;
10. - Trasportuali;
11. - Annonarie;
12. - Turistiche;
13. - Coabitative;
14. - Verde pubblico attrezzato per il gioco;
15. - Impianti tecnologici (*acquedotti, elettrodotti, impianti di depurazione, ecc.*);
16. - Installazioni speciali (*auto-veicolari, ferroviarie, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, N.U., ecc.*).

3°) Appartengono alla **sottozona F1** le maggiori installazioni relative al punto 2 quali gli impianti principali dei gruppi 15 e 16 e:

- gli impianti ospedalieri;
- le scuole e gli istituti di istruzione media inferiore e superiore;
- gli uffici comunali di circoscrizione;
- le biblioteche, i musei, gli uffici comunali per lo spettacolo.

$l_t = 2$.

altezza massima = m. 8,50

K = 30%.

- parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq. ogni 100 mc.
- parcheggi di urbanizzazione primaria 10 mq. ogni 100 mc.

4°) Appartengono alla **sottozona F2** le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione, non necessariamente pubbliche quali: culturali, turistiche, alberghiere, commerciali, per lo spettacolo, religiose, sanitarie e assistenziali, trasportuali.

$l_t = 1$;

altezza massima = 8,50;

per la zona F2 prevista sul Monte Razzano l'altezza massima non dovrà superare m. 6,50;

K = 20%;

parcheggi inerenti la costruzione 5 mq ogni 100 mc.;

parcheggi urbanizzazione primaria 20 mq ogni 100 mc.

Qualsiasi intervento edificatorio nelle zone F2 è subordinato alla approvazione dei piani attuativi (*P. Particolareggiati e lottizzazione Convenzionata*) a norma di legge.

5°) Appartengono alla **sottozona F3** gli impianti sportivi:

$l_t = 0,2$

Sono ammesse esclusivamente costruzioni inerenti le gradinate, i servizi per il pubblico e per gli impianti sportivi.

Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq. ogni 100 mc.

Parcheggi di urbanizzazione primaria = 20 mq. ogni 100 mc, nel caso di impianti sportivi coperti, e 1 mq ogni mq di superficie fondiaria, nel caso di impianti sportivi scoperti.

6°) La zona relativa all'Autodromo **sottozona F4** deve essere oggetto di un piano attuativo (*lottizzazione convenzionata o Piano particolareggiato*). In tale zona è possibile realizzare oltre alle attrezzature strettamente inerenti all'autodromo, anche le seguenti: turistiche - alberghiere, sportive, ricreative culturali.

L'indice territoriale $I_t = 0.1$ mc/mq.

7°) La **sottozona F5** comprende le aree destinate, in modo organizzato, agli insediamenti per attività fieristiche e agli insediamenti artigianali volti alla produzione di beni e servizi ed agli insediamenti ad essi connessi.

In questa zona F5 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) che dovrà indicare:

A – le aree private destinate agli insediamenti artigianali;

B – le aree pubbliche destinate agli insediamenti fieristici;

C – le aree pubbliche per verde, viabilità e parcheggi.

In sede di redazione del P.U.A. dovrà essere rispettata la ripartizione delle aree di tipo "A", "B", "C" e "D" così come è indicata nella zonizzazione del P.R.G. sia per quanto riguarda la loro ubicazione che dimensione: possono essere apportate solamente quelle correzioni che si rendono necessarie per migliorare la funzionalità del sistema viario e l'utilizzazione delle diverse aree.

Nell'ambito degli insediamenti di tipo "A" le singole concessioni edilizie, senza possibilità di successivo frazionamento, devono prevedere edifici con le seguenti destinazioni:

1) Per attività artigianale con laboratori, locali addestramento quadri, magazzini a servizio del ciclo produttivo e con uffici, spazi espositivi e commerciali nella misura massima del 40% della superficie utile complessiva.

2) Per attività di servizio strettamente connesse e a supporto delle attività artigianali e fieristico-espositive, quali quelle commerciali, alberghiere, bancarie, ambulatoriali, di consulenza finanziaria organizzativa, di formazione, al dettaglio (Bar, ristorante, farmacia, ecc.).

Nell'ambito degli insediamenti di tipo "B", sono consentiti, edifici per attività espositivo-fieristiche e relativi depositi nella misura dell'80% della superficie utile complessiva e per uffici e sale riunioni nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva.

Nelle aree tipo "A" per gli edifici di cui al par. 1) si applicano gli oneri concessori definiti dal comma 1° dell'art. 10 della L. n° 10/77, mentre per gli edifici di cui al par. 2) e quelli delle aree di tipo "B", si applicano interamente gli oneri concessori definiti dal comma 2° dell'art. 10 della L. n° 10/77.

Lo strumento attuativo dovrà stabilire le opere di urbanizzazione, precisare la suddivisione delle aree, in rapporto alla loro destinazione, nonché le altre prescrizioni previste dal presente paragrafo.

L'edificazione nei diversi tipi di aree è così regolata.

A) - Area di tipo "A" per attività artigianali e di servizio.

Tale area, nella misura non inferiore al 75% della superficie, è destinata alla costruzione di edifici con le destinazioni d'uso indicate nel successivo par. 1) e nella misura inferiore al 25% della superficie alla costruzione, di edifici con le destinazioni d'uso indicate nel successivo par.2).

Pertanto nell'area di tipo "A" sono consentiti edifici:

- 1) - per attività artigianali, depositi, locali formazione quadri, uffici e spazi espositivi; ognuna delle singole concessioni edilizie deve essere riferita ad edifici, non frazionabili successivamente, che rispettano il rapporto delle destinazioni d'uso indicato al comma 4° del presente paragrafo; tale rapporto deve essere rispettato con presentazione di atto d'obbligo. La superficie utile lorda complessiva degli edifici non dovrà superare la misura di mq. 0,4 per ogni metro quadrato dell'area; l'altezza massima degli edifici è fissata in mt. 9,00. Gli edifici, dovranno avere i distacchi dai confini interni non inferiori a mt. 5,00 e dal confine stradale non inferiore a mt. 10,00; dovrà essere altresì consentita la realizzazione di un alloggio di servizio con una superficie massima di mq.120.

2) - per attività terziarie strettamente connesse con le attività artigianali e fieristico-espositive, quali quelle commerciali, alberghiere bancarie, ambulatoriali, di consulenza finanziaria, organizzativa, di formazione, al dettaglio (Bar, ristorante, farmacia, ecc.). L'indice di fabbricabilità, non deve superare 1,0 mc/mq riferito ad un massimo del 25% della superficie dell'area di tipo "A"; Gli spazi di uso pubblico saranno dimensionati in sede di redazione del P.U.A. in ragione di non meno di 0,80 mq per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno 0,60 mq per parcheggi. Gli edifici dovranno avere l'altezza massima pari a mt. 10,00, i distacchi dai confini interni non inferiori a mt.5,00 e dal confine stradale secondo le indicazioni del P.U.A.; dovrà essere in ogni caso garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari a mt. 10,00. Le fasce di terreno, corrispondenti ai distacchi degli edifici dalle strade debbono restare con la sistemazione a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, fatti salvi i varchi per automezzi e saranno piantumate in modo da formare adeguate schermature arboree.

Nell'ambito della superficie massima lorda edificabile, è altresì consentita la realizzazione di un alloggio di servizio con una superficie massima di mq 120 e non oltre il limite del 5% della superficie utile lorda del singolo edificio.

B) - Area di tipo "B" per attività fieristico-espositive.

Tale area pubblica è destinata alla costruzione di edifici per attività fieristico-espositive, nonché per uffici e sale riunioni nella misura indicata al comma 4° del presente paragrafo; gli edifici debbono essere oggetto di un'unica concessione edilizia. La superficie utile lorda complessiva degli edifici non dovrà superare la misura di mq. 0,7 per ogni metro quadrato dell'area di tipo "B"; l'altezza massima degli edifici è fissata in metri 10,00. Gli edifici, dovranno avere i distacchi dai confini interni non inferiori a mt. 5,00 e dal confine stradale non inferiore a mt. 10,00. Nell'ambito della superficie

massima lorda edificabile è altresì consentita la realizzazione di un alloggio di servizio con una superficie massima di mq. 120.

C) - Area di tipo “C” per verde pubblico e parcheggi pubblici.

Tali aree, con esclusione delle sedi viarie pubbliche, sono destinate a spazi pubblici, verde e parcheggi; sono indicate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. in modo prescrittivo; la loro dimensione è superiore al 10% della superficie complessiva della zona F5; per quanto riguarda il parcheggio pubblico a servizio dell'area pubblica F5/B la dimensione prevista in via prescrittiva nella suddetta zonizzazione è superiore 0,40 mq per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento degli edifici.

Prescrizioni impartite in sede di approvazione con Delibera di G.R. n° 7811/97:

- a) l'altezza dei fabbricati non superi i 7,50 ml. con la sola eccezione di eventuali volumi per attrezzature e/o apparecchiature speciali la cui altezza fosse dimostrato che per ragioni tecniche e funzionali non può comunque, essere contenuta nel suddetto limite;
- b) l'indice di edificabilità fondiario medio non sia superiore a 2,00 mc/mq;
- c) le volumetrie ammissibili dovranno essere arretrate nella parte dell'area che si presenta sotto il profilo altimetrico meno elevata;
- a) le sistemazioni esterne sul fronte strada dovranno essere progettate con idonei impianti di vegetazione erbacea, arborea ed arbustiva, in modo da creare situazioni il più possibile in armonia con l'ambiente naturale esistente, con il divieto assoluto di deposito di materiali e macchinari nelle fasce di rispetto della Cassia Bis;
- b) i dettagli tecnico-normativi dovranno essere basati su criteri unificati dei materiali da impiegare, delle soluzioni compositive, dei tipi di eventuali recinzioni, delle essenze arboree da impiantare e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle d'uso pubblico e su qualsiasi altro elemento atto a garantire interventi qualificati sotto l'aspetto urbanistico ed architettonico.

Art. 8

ZONA G - Parco pubblico

Questa zona è destinata alla realizzazione di parchi pubblici. In sede di adozione dei piani particolareggiati di esecuzione potrà essere prevista, in aree incluse nelle zone a parco pubblico e ritenute particolarmente idonee per le specifiche destinazioni di cui appresso: la creazione di impianti sportivi pubblici nonché piccole costruzioni per ospitare particolari attività che rivestono contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non dovranno arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

It = 0.002;

altezza massima = m 4.00.

Art. 9

ZONA H – Zone vincolate.

Alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- 1) Vincolo cimiteriale: nell'area di rispetto è vietata qualsiasi costruzione ad esclusione di piccole costruzioni in precario per la vendita dei fiori.
- 2) Vincolo aeronautico
- 3) vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazione
- 4) vincolo di rispetto e protezione delle falde idriche
- 5) vincolo archeologico e paesistico
- 6) vincolo di rispetto della viabilità principale esterna, salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni di piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse per una profondità di:
 - m 60,00 - per le autostrade e raccordi autostradali;
 - m 40,00 - per le strade di grande comunicazione o traffico elevato:
 - strade statali comprendenti itinerari internazionali;
 - stradi stradali di grande comunicazione; raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce.
 - m 30,00 - per le strade di media importanza; strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50;
 - strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50.
 - m 20,00 - per le strade di interesse locale: strade provinciali o comunali non comprese tra quelle della categoria precedente come stabilito dal D.M. 01-04-1968.

Il vincolo di rispetto della viabilità principale esterna vale come norma di distacco dagli edifici della strada. Pertanto le aree interessate dalle fasce di rispetto della viabilità esterna possono essere computate ai fini del calcolo delle cubature.

SOMMARIO

AVVERTENZE	2
CAP. 1° - ZONIZZAZIONE	3
Art. 1 – Suddivisione del territorio	3
Art. 1 bis – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici	4
Art. 1 ter – Destinazioni d'uso degli edifici	7
Art. 1 quater – Destinazioni d'uso degli edifici	12
Art. 2 - Zona A – Conservazione e Risanamento	17
Art. 3 - Zona B – Completamento	19
a) Sottozona B ₁	20
b) Sottozona B ₂	21
Art. 4 - Zona C – Residenziale di espansione	22
a) Sottozona C ₁	23
b) Sottozona C ₂	24
c) Sottozona C ₃	25
Art. 5 - Zona D – Artigianato	26
A) Aree di tipo “a”	27
B) Aree di tipo “b”	29
C) Aree di tipo “c”	31
Art. 6 - Zona E - Agricola	32
- Sottozona E1 agricola normale	32
- Sottozona E2 di valore paesaggistico	33
Art. 7 - Zona F – Servizi ed impianti di interesse generale	34
3°) Sottozona F ₁	35
4°) Sottozona F ₂	35
5°) Sottozona F ₃	35
6°) Sottozona F ₄	36
7°) Sottozona F ₅	36
Art. 8 - Zona G – Parco pubblico	40
Art. 9 - Zona H – Zone vincolate	41