

Regione Lazio

00146

Comune di

CAMPAGNANO di ROMA



PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

adottato dal Consiglio Comunale con delibera n°.....del.....

PROGETTO

Centro Analisi Sociale progetti srl

dott. arch. Augusto CHIAIA

collaboratori

dott.arch. **Marina Avaltroni**
geom. **Andrea Cesarini**
dott.arch. **Maria Rovagna**

Regione Lazio
Cittá Metropolitana di Roma capitale

Comune di
Campagnano di Roma

PIANO
URBANISTICO COMUNALE
GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE

TITOL O I

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Estensione dello Strumento Urbanistico Generale: P.U.C.G.

Il Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) regola le destinazione d'uso dell'intero territorio comunale di Campagnano di Roma e disciplina nelle rispettive parti ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia di tale territorio, attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole del presente strumento, redatte nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e delle linee programmatiche regionali.

Art. 2 Elaborati dello Strumento Urbanistico Generale del Comune di Campagnano di Roma

Gli elaborati che costituiscono la proposta progettuale finale di P.U.C.G. sono:

TAVOLA 1 a	Estratto Schema di Piano Territoriale Regionale Generale P.T.R.G. Quadro di Riferimento territoriale
TAVOLA 2 a	Estratto P.T.P.G Scala 1:250.000
TAVOLA 2 a bis	Estratto P.T.P.G su base aerofotogrammetria Scala 1:25.000
TAVOLA 3	Inquadramento delle iniziative nel territorio provinciale a nord di Roma
TAVOLA 4	Sistema turistico locale "nordroma" Scala 1:50.000
TAVOLA 5	Vincoli archeologici Scala 1:10.000
TAVOLA 7 a	Estratto P.T.P. Ambito n° 4 vincoli ex lege 431/85 Scala 1:25.000
TAVOLA 7 b	Estratto P.T.P Ambito n° 4, classificazione delle aree ai fini della tutela Scala 1:25.000
TAVOLA 7 c	Estratto P.T.P su carta tecnica Regionale Scala 1:10.000
TAVOLA 7 d	Proposte comunali al Piano Territoriale Paesistico Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98 Scala 1:10.000

TAVOLA 7 e	Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistemi ed Ambiti del Paesaggio Tavola A Scala 1:25.000
TAVOLA 7 f	Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistemi ed Ambiti del Paesaggio Tavola A Centro Abitato Scala 1: 5.000
TAVOLA 7 g	Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale Beni paesistici Tavola B Scala 1:10.000
TAVOLA 7 h	Tavola B del PTPR su base aerofotogrammetrica Scala 1:10.000
TAVOLA 8	Infrastrutture Scala 1:10.000
TAVOLA 9	Struttura della proprietà Scala 1;10.000
TAVOLA 10 a1	Estratto PRG vigente adottato zonizzazione centro urbano Scala 1:2.000
TAVOLA 10 a2	PRG vigente adottato zonizzazione territoriale Scala 1:5.000
TAVOLA 10 b1	PRG vigente approvazione regionale zonizzazione centro urbano Scala 1:2.000
TAVOLA 11 b2	PRG vigente approvazione regionale zonizzazione territoriale Scala 1:5.000
TAVOLA 12 a	Previsioni del PRG vigente su base aerofotogrammetrica Centro Urbano Scala 1:2.000
TAVOLA 12 b	Previsioni del PRG vigente su base aerofotogrammetrica Poggio dell'Ellera Scala 1:2.000
TAVOLA 12 c	Previsioni del PRG vigente su base aerofotogrammetrica Monte Sarleo Scala 1:2.000
TAVOLA 12 d	Previsioni del PRG vigente su base aerofotogrammetrica Polo Motoristico Scala 1:5.000
TAVOLA 13 a	Capacità residue e attuazione degli standard Centro Urbano Scala 1:2.000
TAVOLA 13 b	Capacità residue e attuazione degli standard Poggio dell'Ellera Scala 1:2.000

TAVOLA 13 c	Capacità residue e attuazione degli standard Monte Sarleo Scala 1:2.000
TAVOLA 14 a	Zonizzazione Centro Urbano Scala 1:2.000
TAVOLA 14 b	Zonizzazione Poggio dell'Ellera Scala 1:2.000
TAVOLA 14 c	Zonizzazione Monte Sarleo Scala 1:2.000
TAVOLA 14 d	Zonizzazione Polo Motoristico Scala 1:5.000
TAVOLA 14 e	Zonizzazione Territoriale Scala 1:10.000
TAVOLA 15 a	Identificazione zone omogenee Centro Urbano Scala 1:2.000
TAVOLA 15 b	Identificazione zone omogenee Poggio dell'Ellera Scala 1:2.000
TAVOLA 15 c	Identificazione zone omogenee Monte Sarleo Scala 1:2.000
RELAZIONE GENERALE	
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	

Art. 3 Validità ed efficacia del P.U.C.G.

Il P.U.C.G. ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75 e del vigente P.T.P.G.

Le presenti Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) costituiscono parte integrante delle prescrizioni di P.U.C.G. e permangono anche in sede di applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modificazioni.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C.G. hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati. Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni nel contesto delle presenti Norme, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti N.T.A.. Ogni zona del territorio comunale è vincolata alle destinazioni d'uso assegnate dal P.U.C.G. negli articoli relativi ad

ogni zona e precisata, ove richiesto, nei provvedimenti attuativi dei P.U.O.C. di cui ai successivi articoli.

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del P.U.C.G., prevalgono gli elaborati prescrittivi e, tra questi, gli elaborati a scala di maggior dettaglio. Le presenti N.T.A. prevalgono su detti elaborati. Ove sussista contrasto tra il R.E. e il P.U.C.G., prevalgono le descrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

La rappresentazione della cartografia di base del P.U.C.G. non rappresenta in alcun modo certificazione sullo stato dei luoghi o sulla legittimità dei fabbricati riportati, essendo un puro strumento rappresentativo che va comunque raffrontato con la realtà dei luoghi, rilevata con esattezza al momento della presentazione della proposta di utilizzazione edilizia o urbanistica dell'area.

Art. 4 Possibilità di deroga delle Norme di P.U.C.G.

I poteri di deroga al P.U.C.G. ed alle presenti Norme possono essere esercitati nei limiti e con le procedure di cui all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

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

Art. 5 Edifici esistenti

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.U.C.G. (legittimamente edificati o legittimati a seguito di condono edilizio di cui alle leggi 47/85, 724/94 e 324/04, o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e/o Permesso di Costruire e quest'ultima sia ancora valida), che risultano in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.U.C.G., possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito.

Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni ora riportate nel T.U. dell'edilizia D.P.R. 380/01 e s.m.i..

CAPO II

PARAMETRI URBANISTICI

Art. 6 Grandezze urbanistiche e edilizie

Premesso che per Densità Territoriale si intende il numero massimo di abitanti insediabili in un ettaro di zona omogenea specifica, l'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

- 1) Superficie territoriale (ST): per superficie territoriale si intende la misura in mq della superficie di una singola zona omogenea la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante P.U.O.C. essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico, che vanno previste internamente a detta zona omogenea.
Alla superficie territoriale si applica, ove previsto, l'Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT), o l'indice di fabbricabilità territoriale.
- 2) Superficie fondiaria (SF): la superficie fondiaria, (misurata in mq) sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria Iff e Uf è costituita da quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria, le strade e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.
- 3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.
- 4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.
- 5) Superficie minima d'intervento (Sm): E' rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.U.C.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi.
- 6) Indice di Utilizzazione territoriale (IUT): esprime in metri quadrati la massima superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mq/mq);

- 7) Indice di utilizzazione fondiaria (IUF): esprime in metri quadrati la massima superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);
- 8) Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso salve le esclusioni di cui al successivo art. 8.
- 9) Indice di fabbricabilità territoriale (IT): esprime il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).
- 10) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): esprime il volume massimo in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq);
- 11) Altezza virtuale: E' il parametro di trasformazione (da mc a mq) degli indici di fabbricabilità in indici di utilizzazione ed è fissato in mt. 3,20 ai sensi del DM 2/4/1968 n. 1444 art. 3 ultimo comma, dove le superfici utili di 25 mq. sono equivalenti ad 80 mc. con il rapporto 3,20.
- 12) Superficie coperta (SC). Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione di quelle parti aggettanti (come cornicioni, balconi, bowindow e pensiline) che sporgono dalla facciata dell'edificio per meno di mt. 1,21.
- 13) Rapporto massimo di copertura (Q). Rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.
- 14) Distanza tra fabbricati (DF): La distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici.
- 15) Distanza dai confini (DC): La minima distanza ammessa tra il perimetro delle parti interrato e della superficie coperta degli edifici - di cui al punto 14 - ed i confini del lotto.
- 16) Distanza dal ciglio stradale (DS): è la minima distanza ammessa tra il ciglio della sede stradale carrabile e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4,50;
- 17) Altezza massima degli edifici (H): L'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato dal piano della parete di facciata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze, anziché alla linea di gronda vanno misurate a due terzi della pendenza. Qualora sul tetto siano realizzati abbaini con dimensioni superiori a quanto normato al successivo art. 8, l'altezza dell'edificio sarà misurata fino all'intersezione dell'imposta della copertura di cui l'abbaino fa parte, anche in caso di falde con pendenza minore del 35%. Non sono

considerati nell'altezza massima i parapetti pieni, gli elementi decorativi a giorno e i torrioni delle scale e degli ascensori. .

- 18) Altezza massima dei muri di recinzione: deve essere inferiore a mt. 0,80 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a mt. 2,00.
- 19) Isolato: costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da destinazioni di P.U.C.G., diverse da quella vigente nel tessuto urbano di pertinenza dell'isolato.
- 20) Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.
- 21) Unità immobiliare: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.
- 22) Perimetro di comparto unitario: circoscrive le aree soggette ad un intervento unitario maggiore della singola zona omogenea definita in zonizzazione e comprende quindi anche superfici destinate alle strade pubbliche, a parcheggi di uso pubblico, nonché altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche pubbliche.

Art.7 Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di utilizzazione territoriale (mq/mq) e gli indici di fabbricabilità territoriale (mc/mq) sono indicati nelle normative specifiche di ciascuna zona omogenea a secondo che si tratti di una nuova zona omogenea definita dal presente P.U.C.G. o se si tratti di una zona omogenea confermata dal presente P.U.C.G., e già normata da strumento urbanistico precedente.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) sono indicati nelle norme specifiche di ciascuna zona omogenea per la quale è prevista l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili già dallo strumento urbanistico generale o particolareggiato precedente e che il presente P.U.C.G. ha confermato.

Gli indici di utilizzazione fondiaria, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalle norme di zona del P.U.C.G.

Nei casi d'intervento diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.U.C.G.

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

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici attuali, esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di Permessi di Costruire sulle superfici stesse.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal totale delle superfici utili possibili applicando l'IUT o l'IUF alla superficie fondiaria e territoriale.

Art. 8 Computo ed utilizzazione delle superfici utili lorde

E' esclusa dal conteggio della SUL la superficie di:

- a vani corsa degli ascensori, vani scala, androni. La superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti. La predetta esclusione opera esclusivamente nel caso in cui i suddetti spazi ricadano al di fuori delle singole unità abitative e ne costituiscano necessari percorsi distributivi alle singole unità immobiliari dell'edificio, in quanto spazi condominiali;
- b locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura ove consentiti dalle N.T.A. generali e/o attuative.

A maggior chiarimento si precisa che debbono intendersi "volumi tecnici" i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, le canne fumarie e di ventilazione, i bucatari con superficie utile inferiore a mq. 5 e limitatamente a uno solo di questi per ogni corpo di fabbrica.

Non sono invece da considerarsi come "volumi tecnici" i sottotetti, gli stenditoi coperti, i bucatari con superficie utile maggiore di 5 mq, le soffitte e le cantine. Si precisa inoltre che i volumi tecnici non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall'edificio principale a meno di conteggiare la relativa superficie utile lorda agli effetti dei limiti imposti dalle norme urbanistiche. I volumi tecnici dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche e alle entità degli edifici cui gli stessi si riferiscono e che la soluzione architettonica di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

- c spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi e terrazzi coperti purché di profondità non superiore a m. 2,50, altane, porticati al pi ano-terra (purché aperti in misura non inferiore al 60% del loro perimetro e di superficie non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato;
- d locali completamente interrati(almeno tre lati completamente entro terra nel caso di accesso carrabile ai garages) o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) pertinenziali delle unità edilizie o immobiliari;
- e coperture per parcheggi pertinenziali a raso in misura non eccedente lo standard minimo di legge e/o di norma di P.U.C.G. vigenti al momento della realizzazione;
- f locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura realizzato a tetto con pendenza inferiore al 35% ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti destinate a soffitte pertinenziali delle unità immobiliari di altezza utile inferiore a m. 1,60;
Nei locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura realizzato a tetto con pendenza inferiore al 35% ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio come al precedente paragrafo, potranno essere ricavati, oltre ai locali soffitta anche volumi tecnici e locali lavanderia. In detti locali, per garantire il contenimento dei consumi energetici ed evitare dispersioni termiche, è consentita l'installazione di elementi radianti;
L'aerazione e l'illuminazione di tali locali potranno essere realizzate con asole ricavate nella copertura, solo quando trattasi di locali stenditoi, e con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purché limitati complessivamente al 20% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a mt. 1,50 o mediante lucernai orizzontali nel caso di coperture piane. Nel caso degli abbaini la superficie risultante dalla proiezione a terra, internamente al locale, dovrà essere inserita interamente nel conteggio della superficie anche se la proiezione ricade sulla parte di falda con altezza utile inferiore a mt. 1,60;
- g soppalchi con altezza massima utile di m 1,60;
- h ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore e fino a 100 cm di spessore, qualora siano osservate le prescrizioni dell'art. 2, comma 2°, della Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 15 recante disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici;
- i le scale all'aperto e di sicurezza
- j coperture realizzate in strutture leggere lignee o metalliche verniciate aperte su tutti i lati e di altezza non superiore a m 3,00

Art. 9 Destinazione d'uso

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

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuovo permesso di costruire, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullato il permesso di costruire e perseguito l'abuso edilizio ai sensi del D.P.R. 380/01 e s. m. e i.

Tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono rispettare ed indicare le destinazioni d'uso prescritte dalle presenti Norme e dagli elaborati di P.U.C.G..

Le destinazioni d'uso previste, con esclusione delle destinazioni a servizi tecnologici, infrastrutture e impianti, sono articolate in quattro categorie principali:

1. Attività residenziali;
2. Attività commerciali, servizi, attività direzionali e ricettive;
3. Attività produttive.

All'interno delle singole categorie vengono definite le seguenti destinazioni di ambito ed il relativo Cu (carico urbanistico) che esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, classificato in basso (Cu/B), medio (Cu/M), alto (Cu/A) :

1) Attività residenziali:

AR1 - Abitazioni singole e relative pertinenze (Cu/B);

AR2 - Abitazioni collettive: studentati, convitti, conventi, collegi, residenze per anziani (Cu/B);

AR3 - Studi professionali (Cu/B);

2) Attività commerciali (Ac) e di Servizi e attività direzionali e ricettive (S):

AC1.1 – Esercizi commerciali al dettaglio e piccole strutture di vendita (sup. di vendita fino a 250 mq. Cu/B);

AC1.2 - medie strutture di vendita (sup. di vendita oltre 250 mq e fino a 2.500 mq. Cu/M);

AC1.3 - grandi strutture di vendita (sup. di vendita oltre 2.500 mq. Cu/A);

Le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;

AC2 - Botteghe artigiane non moleste, di servizio alle residenze (Cu/B);

AC3 - Agenzie di assicurazione, di credito, turistiche, pratiche auto e similari (Cu/M);

AC4 - Autorimesse e parcheggi privati e di uso pubblico (Cu/nulla);

- S1 - Uffici della pubblica amministrazione e degli enti di diritto pubblico, uffici di enti previdenziali e assistenziali, attrezzature sanitarie¹, cimiteri, musei, biblioteche, scuole pubbliche di ogni ordine e grado, strutture pubbliche in genere (Cu/M);
- S2 - Edifici per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; luoghi di culto, chiese ed attività connesse (Cu/M);
- S3 - Impianti sportivi aperti al pubblico (Cu/M);
- S4 - Direzionale privato (uffici e servizi alle imprese) (CU/b);
- S5 - Società ed istituti di credito e assicurazione (Cu/B);
- S6 - Attrezzature di servizio private, quali: scuole private, case di cura, laboratori di analisi, ambulatori, veterinario (Cu/B);
- T1 - Alberghi, pensioni, motels (Cu/M);
- T2 - Residences e case per ferie, Ostelli per la gioventù (Cu/B);
- T3 - Campeggi, circoli sportivi privati, attività complementari al turismo, strutture ricettive all'aperto in genere (Cu/M);

3) Attività produttive (P):

- P1 - Impianti produttivi: stabilimenti ed opifici industriali ed artigianali (Cu/M);
- P2 - Depositi e magazzini non di vendita (Cu/M);
- P3 - Esercizi commerciali all'ingrosso (Cu/M).
- P4 - Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnica, Impianti produttivi agro-alimentari (Cu/B).

Ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 36/1987 nei piani particolareggiati e negli altri strumenti attuativi, all'interno di ogni categoria principale di destinazione d'uso possono essere indicate destinazioni d'uso più specifiche.

Le destinazioni d'uso di cui al comma 2 sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle Norme delle diverse zone del P.U.C.G..

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente P.U.C.G.

La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale, la destinazione d'uso è accertata alla data di adozione del presente piano, dai dati catastali e dalle autorizzazioni all'esercizio delle attività insediate, e comunque fatte salve tutte le prescrizioni di carattere igienico sanitario.

Le modifiche fra destinazioni d'uso che comportino variazioni con passaggio da una categoria principale all'altra e/o ad un CU maggiore sono comunque soggette a Permesso di costruire, mentre nell'ambito delle sottocategorie a medesimo CU sono soggette a Denuncia di inizio attività.

TITOLO II

CAPO I

ATTUAZIONE DEL P.U.C.G.

Art. 11 Modalità di attuazione del P.U.C.G.

Il Piano Urbanistico Comunale Generale si attua attraverso:

- 1) l'intervento urbanistico attuativo, attraverso i Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.);
- 2) l'intervento edilizio diretto.

Art. 12 Intervento urbanistico attuativo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie dello Strumento Urbanistico Generale e dalle N.T.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.U.C.G. ed il progetto edilizio; tali zone sono individuate nelle planimetrie di zonizzazione con un perimetro di lottizzazioni e piani operativi approvati e convenzionati, o con un perimetro di comparto unitario per le nuove previsioni insediative, per indicare che le zonizzazioni all'interno del perimetro sono prescrittive per quanto riguarda le quantità perimetrate.

In tutte le zone omogenee soggette a pianificazione urbanistica attuativa, a mezzo di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione Convenzionata, vanno applicati i termini di "perequazione urbanistica".

La perequazione urbanistica è volta a garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nel medesimo ambito.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il P.U.C.G. prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio ai fini esecutivi riferito all'intero ambito perimetrato. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

Per le zone a pianificazione attuativa realizzate e/o in fase di realizzazione in attuazione del P.R.G. Vigente e delle successive varianti, attraverso strumenti urbanistici attuativi adottati fino alla data di adozione delle presenti Norme, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione.

Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, e per quelli già decaduti per decorrenza del periodo di efficacia, fino all'eventuale ripianificazione, alle parti non attuate, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, si applica la stessa disciplina del piano attuativo di riferimento .

CAPO II

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

IL P.U.C.G., in caso di attuazione indiretta, è attuato mediante Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.).

Il P.U.C.G. identifica i perimetri delle parti urbane da assoggettare a pianificazione urbanistica operativa unitaria, tramite la formazione di P.U.O.C.

L'edificabilità totale è prevista dal P.U.C.G. per ciascun P.U.O.C.

Il P.U.O.C. può prevedere, senza che ciò costituisca variante al P.U.C.G., modifiche alla collocazione dei servizi di interesse generale e il tracciato di massima degli assi viari previsti al suo interno, ferme restando le grandezze urbanistiche di dimensionamento.

I P.U.O.C. si attuano mediante comparti edificatori ai sensi dell'art. 48 della L.R. 22 Dicembre 1998 n. 38.

I P.U.O.C. possono assumere l'efficacia e/o prevedere la successiva redazione di uno o più dei seguenti strumenti attuativi:

a) PIANI PARTICOLAREGGIATI, ai sensi degli art. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti.

b) PIANI DI ZONA, per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.

c) PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

d) CON PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la individuazione di aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

e) PIANI DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa privata, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

f) PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 28 Legge 5.8.1978 n. 457.

g) PROGRAMMI INTEGRATI di intervento ai sensi della L.R. 26 giugno 1997 n. 22.

Gli strumenti attuativi devono estendersi ad un intero comparto di attuazione secondo le delimitazioni riportate negli elaborati ed in coerenza con le definizioni di cui alle presenti Norme.

Il P.U.O.C. può prevedere, senza che ciò costituisca variante al P.U.C.G., modifiche alla collocazione dei servizi di interesse generale e il tracciato di massima degli assi viari previsti al suo interno, ferme restando le grandezze urbanistiche di dimensionamento.

I P.U.O.C. si attuano mediante comparti edificatori ai sensi dell'art. 48 della L.R. 22 Dicembre 1998 n. 38.

Gli strumenti attuativi debbono estendersi ad un intero comparto di attuazione secondo le delimitazioni riportate negli elaborati ed in coerenza con le definizioni di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

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

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni. Il Consiglio Comunale può adottare Piani Particolareggiati che comprendono anche più zone omogenee o anche parti di territorio per le quali non sono stati previsti dal P.U.C.G. interventi di Pianificazione Urbanistica Attuativa.

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

- 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
- 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da richiedere in cessione gratuita tramite convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42, al fine di:
 - a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
 - b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
 - c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.
- 4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planivolumetrica degli edifici;
- 5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante permesso di costruire singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

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

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6.8.67 (ovvero dell'art. 28 della legge 1150/42), la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti ai

successivi articoli delle presenti Norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

La proposta di Piano deve essere presentata dalla totalità dei proprietari delle aree incluse nell'area urbanistica soggetta a PUA. In alternativa, previa dichiarazione da parte del Comune della volontà di istituire il comparto, può essere presentata dai proprietari delle aree, purché, riuniti in consorzio, rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. per poi conseguire la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti da parte del consorzio stesso. Ove il consorzio non proceda a detta espropriazione nel termine stabilito dal comune, il Comune può procedere all'espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti o all'espropriazione dell'intero comparto.

Qualora all'interno dell'area omogenea definita dal P.U.C.G., risultassero presenti edifici realizzati legittimamente, si procederà a quantificarne le SU (superfici utili) esistenti per detrarre dalle SU massime realizzabili a norma di P.U.C.G., ma le relative aree di pertinenza non sono obbligate a partecipare della lottizzazione e quindi potranno essere escluse (dopo la quantificazione dell'incidenza) dal territorio oggetto della lottizzazione. Per "relativa area di pertinenza" si intende il lotto di proprietà o un nuovo frazionamento della proprietà che ponga in equilibrio l'edificato con l'area necessaria al rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale fissato dal P.U.C.G. per la specifica zona omogenea.

Il Piano di Lottizzazione presentato dai proprietari o dal consorzio deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, al momento della stipula, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie come stabilite dal P.U.C.G.; qualora le aree per le opere di urbanizzazione S1 siano al di fuori della proprietà di lottizzazione questa dovrà versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.U.C.G. come relative alla specifica lottizzazione;
- b) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento;
- c) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori alle somme previste dalle tabelle parametriche comunali.

Gli elaborati di Piano devono contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.U.C.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'individuazione plani volumetrica degli edifici.
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

In particolare devono essere presentati i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.U.C.G.;
- 3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) la sagoma d'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta ed di quella di copertura;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, la SUL, e gli indici di Utilizzazione territoriale e fondiaria o in alternativa la SUL attribuita ad ogni singolo lotto;
- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

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

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

- 1) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;

- 2) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 3) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

All'atto della stipula della convenzione devono essere allegati:

- Una planimetria con il frazionamento catastale indicante le aree che vengono cedute e con le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;

La convenzione da trascriversi a cura e spese del proprietario o del Consorzio.

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

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

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

Nell'ambito di tale zona individuata negli elaborati di P.U.C.G. verranno individuate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78, le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata;

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

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

- da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- da parte dell'Amministrazione Comunale:
 - qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'IACP nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 17 Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

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

Art. 18 Norma generale per i Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.)

Qualora il P.U.C.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione primaria:

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

sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;

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

I piani attuativi dovranno prevedere che il sistema di fognatura dovrà essere del tipo separato, la rete nera sarà realizzata con accorgimenti tali da garantire l'assoluta impermeabilità e durata ed assicurare rapido smaltimento dei liquami e che gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti al momento dell'intervento (D.Lgs. n. 152/2006).

CAPO III

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 19 Nuova Costruzione

Si definiscono interventi di *Nuova costruzione* ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio diversi da quelli che intervengono sull'edilizia esistente, e quindi sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- 6) gli interventi pertinenziali che le Norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Art. 20 Intervento sull'edilizia esistente

Per gli interventi sull'edilizia esistente la disciplina particolareggiata, si fonda sulle seguenti classificazioni:

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

Art. 21 Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1) Intervento di manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di *Manutenzione ordinaria* ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett.a) del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e

sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

L'intervento di manutenzione ordinaria pertanto é limitato alle sole operazioni di:

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

2) Intervento di manutenzione straordinaria

Si definiscono interventi di *Manutenzione straordinaria* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett.b) del D.P.R. n. 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

L'intervento di manutenzione straordinaria pertanto è riferito alle operazioni di:

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

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

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne all'edificio.

3) Intervento di ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di *Ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

L'intervento di ristrutturazione edilizia pertanto è riferito alle operazioni di:

- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture verticali portanti esterne ed interne;

- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai.

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

4) Intervento di restauro e risanamento conservativo

Si definiscono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo pertanto è riferito alle operazioni di:

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

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione che siano previsti direttamente dal P.U.C.G. o in presenza di Piano Particolareggiato é richiesto il permesso di costruire, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio, salvo i casi per i quali il D.P.R. 380/01 preveda il ricorso alla Denuncia Inizio Attività.

5) Intervento di Demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione, la ricostruzione può avvenire esclusivamente nella totale rispondenza alle specifiche norme di P.U.C.G. per la zona nella quale ricade il fabbricato da demolire e quindi sempre che tali norme prevedano l'edificazione ed alle condizioni e nelle quantità definite da dette norme. Fanno eccezione a quanto descritto al comma precedente i fabbricati ricadenti in zone con vincolo di inedificabilità o in fasce di rispetto stradale (distacchi); per tali fabbricati è ammessa la sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio (nel quale il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta non superino quelle originarie) sempreché il nuovo edificio possa essere realizzato esternamente alle zone vincolate su altra parte dell'area alla quale afferisce.

Nel caso di intervento di ristrutturazione per demolizione e ricostruzione si farà riferimento a quanto normato dal D.P.R. 380/01 e s.m. e i..

Nelle zone A, per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, il rilascio del permesso di costruire o l'eventuale presentazione di DIA, sono subordinati al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 22 Trascrizione in mappa

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

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

Art. 23 Decoro dell'ambiente urbano

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

Il Comune ha facoltà di condizionare il rilascio, di Permessi e autorizzazioni edilizie nonché la decorrenza dei termini per le DIA, per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi ecc.). Resta comunque la facoltà del Sindaco di imporre la esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

TITOLO III

CAPO I

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE DI P.U.C.G.

Art. 24 Suddivisione del territorio comunale in zone

La suddivisione del territorio comunale in zone é indicata nelle planimetrie di P.U.C.G. mediante differenti campiture e colorature.

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

- **zona Centro Storico** tipo A di cui al DI 1444/68;
- **zone B** (da B1 a B5)- centro urbano consolidato;
- **zona C1** - espansione residenziale turistica;
- **zona C2** - espansione residenziale;
- **zona C4** - espansione residenziale nuova da P.U.C.G.;
- **zona C5** - espansione residenziale nuova da P.U.C.G.;
- **zona D** – artigianato ed insediamenti industriali;
- **zona E** – agricolo;
- **zona E2** – zone boscate extraurbane da indagine agrovegetazionale;
- **zona F1** – attrezzature collettive;
- **zona Asp** – aree per servizi pubblici individuate dai Piani Attuativi
- **zona F2** – servizi privati;
- **zona F3** – attrezzature per lo sport pubbliche;
- **zona F4** – autodromo;
- **zona F4** – zona non attuata a bordo autodromo;
- **zona F5A** – attività artigianali;
- **zona F5B** – attività espositive e fieristiche (area pubblica);
- **zona G** – parco pubblico;
- **zona P** – parcheggi pubblici;
- **zona Pp** – parcheggi privati aperti al pubblico;
- **zona Vp** – Verde privato;
- **zona V** – Verde da convenzione;
- **zona Vs** – Verde privato sportivo;
- **zona F1T** – servizi pubblici tecnologici ed ampliamento cimitero;
- **viabilità** – viabilità pubblica ed aiuole stradali;

Art. 25 Zone residenziali

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

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

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

Come previsto nei successivi articoli, le zone residenziali si dividono in zone storiche, di completamento e di espansione.

Nelle zone residenziali di completamento le attività direzionali, sono ammesse nella misura massima rispettivamente del 20% dell'intera Superficie Utile (Su) dell'intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.

Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti zone omogenee:

- 1) Zone del territorio sulle quali sorgono elementi di carattere storico ed ambientale e le loro aree di pertinenza (**zona Centro Storico** tipo A di cui al DI 1444/68);
- 2) Zone del territorio edificate o da edificare a prevalente destinazione residenziale del PRG vigente:
 - **zona B** (da B1 a B5)- centro urbano consolidato;
 - **zona C1** - espansione residenziale turistica;
 - **zona C2** - espansione residenziale;
- 3) Zone del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali previsti dal P.U.C.G. :
 - **zona C4** - espansione residenziale nuova da P.U.C.G.;
 - **zona C5** - espansione residenziale nuova da P.U.C.G.;
- 4) Zone del territorio già utilizzate a residenze in parco privato o con orti e giardini:
 - **zona Vp** – Verde privato.

In tutte le zone residenziali, comunque classificate come zona omogenea, l'area da sottoporre ad l'intervento urbanistico attuativo non può essere inferiore alla singola zona omogenea così come è rappresentata negli elaborati grafici di zonizzazione ed in quelli di quantificazione.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa è sempre possibile suddividere la zona omogenea o il comparto unitario in sub-comparti di attuazione autonoma e differenziata nel tempo, ogni sub comparto abbia a suo carico l'esatta parte di oneri di cessione al Comune dei servizi pubblici di sua competenza.

In tutte le zone residenziali su elencate, a partire dall'applicazione delle Norme Tecniche della presente Variante Generale al P.U.C.G., si attribuisce che il taglio di alloggio minimo, nei nuovi permessi a costruire o nelle ristrutturazioni degli edifici esistenti, non può essere inferiore ai 50 mq.

In tutte le zone residenziali su elencate, a partire dall'applicazione delle Norme Tecniche del presente P.U.C.G., nelle zone già definite dal P.R.G. vigente, e non ancora attuate, vanno reperiti gli standard di legge nella misura di 18 mq. per abitante.

Art. 26 Zona Centro Storico

Tale zona include le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.U.C.G. dal perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano approvato e vigente che viene interamente recepito dal P.U.C.G. con conferma di zonizzazioni e normative alle quali si rimanda .

Art. 27 Zone di completamento B (art. 2 D.M. 2.4.68 N. 1444)

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

Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- cantine, magazzini, rimesse agricole, garage per macchine agricole, depositi;
- botteghe artigianali di servizio necessarie alle residenze o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- Ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- Negozi o altre attrezzature commerciali;
- Ambulatori, farmacie, ecc.

Quasi tutte le zone B sono state identificate classificate e normate dal P.R.G. vigente e successivamente definita da uno specifico Piano Particolareggiato e pertanto le presenti norme recepiscono quanto già vigente ed integrano le zone B esclusivamente per prendere in considerazione pochi edifici vecchi lungo una strada provinciale nel tratto urbano che erano rimasti non normati pur essendo legittimi ed abitati.

Dal PRG vigente e dal Piano particolareggiato delle zone B, sono state definite zone territoriali B sia aree edificate con prevalente destinazione residenziale che alcuni lotti liberi (tra queste interclusi) corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zone A di cui al precedente articolo.

La classificazione di tali zone sono rispettivamente quelle di B1, B1bis, B2, e B3, per le quali la destinazione d'uso é confermata dal presente testo:

Per le zone B1 e B2 le norme di PRG vigente prevedono rispettivamente:

B1

if = 1,50 mc/mq

K (Rapporto di copertura) = 35%

Altezza massima = mt 7,50

Altezza minima = mt 3,50

Distacco dal filo stradale di norma mt 3,00 e nel caso di strade inferiori a 8 mt di larghezza il distacco dall'asse stradale non dovrà essere inferiore a 7 mt .

allineamento delle facciate nelle zone già edificate.

Locali accessori non ammessi.

Per alcune parti di zona B1 qui definite in cartografia **B1 bis**, la Regione Lazio, al momento dell'approvazione del PRG vigente ha espresso prescrizioni di tipologia edilizia e finiture (vedi BUR n.9 del 30 marzo 1974)

B2

if = 2,0 mc/mq

K (Rapporto di copertura) = 35%

Altezza massima = mt 10,50

Altezza minima = mt 4,00

Distacco tra gli edifici = 10 mt

Distacco dal filo stradale di norma mt 4,00 e nel caso di strade inferiori a 10 mt di larghezza il distacco dall'asse stradale non dovrà essere inferiore a 9 mt

allineamento nelle zone già edificate.

Locali accessori non ammessi.

Il Piano Particolareggiato delle zone B ha introdotto la zona **B3**

Per tutte le zone B incluse nei Piani Particolareggiati relativi si rimanda alla normativa specifica che viene integralmente confermata dal presente P.U.C.G.

Le zone B4 sono state introdotte dalla Speciale Variante per l'abusivismo e dai Piani Particolareggiati in variante al PRG sempre per la sanatoria dell'Abusivismo, ma tali strumenti urbanistici alla data di consegna del presente P.U.C.G., non sono ancora stati definiti dalla Regione Lazio che li ha in valutazione e pertanto la loro validità urbanistica condizionata a tale procedimento ed al momento ci si è limitati a riportarli graficamente negli elaborati senza però prenderli in considerazione ne normativa, ne di influenza sugli standard .

Le zone **B5** introdotte dal P.U.C.G., prendono in considerazione esclusivamente edifici esistenti e loro strette pertinenze e destinano tali zone al recupero degli stabili esistenti anche mediante demolizione e ricostruzione o attraverso interventi di manutenzione straordinaria inclusa la possibilità di ricostruzione delle parti crollate attraverso un progetto di recupero edilizio che tenga conto della stabilità dell'immobile oggetto di intervento e delle parti contigue.

Art. 28 Zone di espansione destinate ad insediamenti residenziali Zone C (art. 2 D.M. 1444 del 2.4.68)

Zone destinate a nuovi insediamenti residenziali. Esse sono inserite in contesti urbani e peri-urbani in parte già edificati in attuazione del vigente P.R.G..

Le zone di trasformazione urbanistica sono pertanto destinate a soddisfare esigenze residenziali e di servizi e attrezzature di livello locale e urbano.

Si tratta per alcuni casi di zone già parzialmente edificate ed urbanizzate, con localizzazione dei servizi già effettuata e definizione dei lotti edificabili fondiari già tracciati, per altri casi di zone di nuovo insediamento.

Le zone C del Comune di Campagnano di Roma si dividono in:

5) Zone C edificate o da edificare a prevalente destinazione residenziale del PRG vigente:

- **zona C1** - espansione residenziale turistica;
 - **zona C2** - espansione residenziale;
- 6) Zone C destinate a nuovi insediamenti residenziali previsti dal P.U.C.G. :
- **zona C4** - espansione residenziale nuova da P.U.C.G.;
 - **zona C5** - espansione residenziale nuova da P.U.C.G. relative a territori a vincolo espropriativo decaduto che vengono ora rideterminate;

Art. 29 zona C1 – espansione residenziale turistica

Sono state definite ed individuate dal P.R.G. vigente. come zone per complessi residenziali turistici con tipologia edilizia di edifici singoli o associati a schiera e ville

In tali zone il P.R.G. vigente si sta attuando attraverso Piani Urbanistici attuativi applicando i seguenti parametri ed indici:

- a) Densità territoriale = 50 ab/ ha
- b) It (indice di fabbricabilità territoriale.) = 0,50 mc./mq.
- c) Asp (aree a servizi pubblici) come da DI 1444/68
- d) If (indice di fabbricabilità Fondiaria.) = 0,53 mc./mq.
- e) K (Rapporto di copertura) = 8%
- f) distacco minimo dai confini = 7,00 ml.;
- g) Distacco minimo dalle strade - 7,00 ml. E dalle strade esterne nei termini definiti dal DM dell' 1/4/1968;

Locali accessori ammessi nella misura del 10% della superficie coperta dell'edificio.

Per le zone di tipo C1, non incluse nei nuovi Comparti soggetti a piano particolareggiato con zone C4 ed ancora non pianificate resta l'obbligo della pianificazione urbanistica attuativa per le zone omogenee aventi ancora una consistenza superiore ai 4.500 mq mentre per superfici inferiori a detto limite è possibile procedere in alternativa, per intervento edilizio diretto esclusivamente sui lotti così come già accatastati alla data di adozione del presente PUCG e purché la zona sia già completamente urbanizzata, fermo restando l'obbligo della cessione del quantitativo di aree a standard pubblici (nelle quantità riportate nei tabulati di dimensionamento del presente PUCG) attraverso uno specifico convenzionamento con il Comune prima del rilascio del permesso a costruire.

Residui di aree zonizzate dal PRG vigente come C1, ed ora incluse nei nuovi Comparti soggetti a piano particolareggiato con zone C4, mantengono nella pianificazione del comparto i diritti già acquisiti con il PRG in termini di superficie ancora edificabile e quindi il valore riportato nei tabulati relativi alle tavole della serie 13, a prescindere dalla zonizzazione nuova rappresentata nelle tavole della serie 14.

Art. 30 zona C2 – espansione residenziale

Sono state definite ed individuate dal P.R.G. vigente. come zone per edilizia residenziale con tipologia edilizia di edifici singoli o associati a schiera .

In tali zone il P.R.G. vigente si sta attuando attraverso Piani Urbanistici attuativi applicando i seguenti parametri ed indici:

- a) Densità territoriale = 100 ab/ ha
- b) It (indice di fabbricabilità territoriale.) = 1 mc./mq.

- c) Asp (aree a servizi pubblici) come da DI 1444/68
- d) If (indice di fabbricabilità Fondiaria.) = 1,25 mc./mq.
- e) K (Rapporto di copertura) = 20%
- f) distacco minimo dai confini = 6,00 ml.;
- g) Distacco minimo dalle strade - 6,00 ml. E dalle strade esterne nei termini definiti dal DM dell' 1/4/1968;

Locali accessori ammessi nella misura del 15% della superficie coperta dell'edificio.

Per le zone di tipo C2, non incluse nei nuovi Comparti soggetti a piano particolareggiato con zone C4 ed ancora non pianificate resta l'obbligo della pianificazione urbanistica attuativa per le zone omogenee aventi ancora una consistenza superiore ai 4.500 mq mentre per superfici inferiori a detto limite è possibile procedere in alternativa, per intervento edilizio diretto esclusivamente sui lotti così come già accatastati alla data di adozione del presente PUCG e purché la zona sia già completamente urbanizzata, fermo restando l'obbligo della cessione del quantitativo di aree a standard pubblici (nelle quantità riportate nei tabulati di dimensionamento del presente PUCG) attraverso uno specifico convenzionamento con il Comune prima del rilascio del permesso a costruire.

Residui di aree zonizzate dal PRG vigente come C2, ed ora incluse nei nuovi Comparti soggetti a piano particolareggiato con zone C4, mantengono nella pianificazione del comparto i diritti già acquisiti con il PRG in termini di superficie ancora edificabile e quindi il valore riportato nei tabulati relativi alle tavole della serie 13, a prescindere dalla zonizzazione nuova rappresentata nelle tavole della serie 14.

Art. 31 zona C4 - espansione residenziale nuova da PUCG

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate, con pianificazione attuativa estesa all'intera area perimetrata come comparto a prescindere dalla zonizzazione interna delle singole zone omogenee incluse nel Comparto di Attuazione.

Per la zona omogenea C4 è prevista una densità abitativa di 40 ab./ha. e quindi un indice territoriale di 0,4 mc/mq che, ai sensi del D.I. 1444/68, considerando 100mc/abitante (30 mq/ab) equivale ad un indice di utilizzazione territoriale di 0,120 mq./mq .

Tali indici vanno applicati all'intera superficie inclusa nella zona territoriale omogenea di tipo C4 rappresentata negli elaborati grafici della serie tav. 14.

Pertanto, in sede di PUOC all'interno della zona omogenea di tipo C4 come su individuata dovranno essere localizzate le aree a servizi pubblici, nella misura di 24 mq/ab per il soddisfacimento degli standards nonché le aree di viabilità interna con le urbanizzazioni primarie relative alla articolazione in lotti della zona C4 e quindi con la piena applicazione della "perequazione" internamente alla/alle zone omogenee di tipo C4 incluse nel relativo Comparto definito dal PUCG.

I comparti contenenti le zone C4 includono anche altre aree omogenee che hanno una loro specifica zonizzazione, che la pianificazione del comparto dovrà considerare in sede di assegnazione delle volumetrie, con esclusione delle zone a Verde Privato eventualmente incluse nel perimetro del comparto che sono interessate esclusivamente per la parte viaria e di accesso.

Nei comparto contenenti le zone C4 sono altresì presenti tratti di viabilità di interesse comunale la cui sede viaria deve essere ceduta gratuitamente al Comune come contropartita del beneficio di edificabilità delle zone C4 o di destinazione a Verde privato delle aree sulla cui proprietà sono

previste dal PUCG, le quali quindi ne assumono il costo di cessione a proprio carico all'interno degli equilibri del comparto nel quale ricadono.

Per tutte le zone di tipo C4 il numero massimo dei piani è di tre piani fuori terra, il distacco dai confini e dalle strade interne al comparto è di 5 mt e tra gli edifici è di 10 mt., il parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di SUL.

Art. 32 zona C5 - espansione residenziale nuova da PUCG in aree a vincolo decaduto

La zona riguarda le aree per le quali si è resa necessaria la rideterminazione per decadimento dei vincoli preposti all'esproprio di vaste aree destinate dal PRG vigente a servizi pubblici di vario tipo. Considerato l'interesse comunale ad assegnare un ruolo importante nella strategia della dotazione di servizi del Centro Urbano, per le aree in questione ubicate in due localizzazioni strategiche per la città, ai due territori perimetrali come Comparti di tipo C5 viene prevista una densità abitativa di 40 ab./ha. (e quindi un indice territoriale di 0,4 mc/mq che considerando 100mc/abitante equivale ad un indice di utilizzazione territoriale di 0,120 mq./mq) a condizione che le volumetrie residenziali vengano concentrate nel 25% del territorio perimetrato ed il restante 75% del territorio perimetrato venga ceduto gratuitamente al Comune per potervi realizzare servizi pubblici.

Pertanto l'attuazione delle previsioni del PUCG per i due comparti con zone C5 è demandata a PUOC di iniziativa pubblica che dovranno dar corso alle attuali previsioni di zonizzazione interna ai due comparti e che hanno valore dimensionale e qualitativo, e definiscono di massima sia la zona fondiaria come C5 sulle quali concentrare tutte le volumetrie residenziali, sia le altre zone di interesse pubblico destinate a Servizi scolastici, strade, verde e parcheggi.

All'interno dei due comparti contenenti le zone di tipo C5, ogni altro parametro urbanistico verrà definito in sede di PUOC.

Art. 32 Zone Vp Verde privato

Si tratta di zone edificate che erano di tipo agricolo, e sono ormai incluse o stanno per essere incluse nel territorio urbano, su aree di ubicazioni tali da non comportare una possibile applicazione delle normative di zona agricola, e che se venissero incluse nelle nuove zone omogenee di tipo C4 potrebbero essere già non solo sature, ma sottrarrebbero cubatura alle aree inedificate contigue.

Nelle zone a verde privato per tutti i manufatti legittimamente esistenti alla data di adozione del P.U.C.G. sono consentite le trasformazioni di destinazione d'uso a residenziale ed annessi alla residenza nel rispetto delle volumetrie esistenti per le quali possono essere operati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre l'uso delle aree libere va destinato a giardino privato, orto, o impianto sportivo scoperto di uso esclusivamente privato ed al servizio di residenze esistenti o realizzabili su lotti vicini.

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

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

In tali zone si prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia o urbanistica ferma restando la quantità volumetrica esistente dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.U.C.G. e la destinazione ad uso residenziale delle attuali superfici utili lorde.

In caso di ristrutturazione, ai fini di migliorare l'abitabilità è consentito prevedere un incremento del 5% delle superfici utili lorde.

Nei comparto contenenti le zone C4 sono altresì incluse alcune aree a Verde Privato e sono presenti tratti di viabilità di interesse comunale la cui sede viaria deve essere ceduta gratuitamente al Comune come contropartita del beneficio di destinazione da agricolo a Verde privato delle aree sulla cui proprietà sono previste dal PUCG detti tratti di viabilità.

Le aree a verde privato interessate da tali previsioni ne assumono il costo di cessione a proprio carico all'interno degli equilibri del comparto nel quale ricadono.

Art. 33 Zona F2 servizi privati

Si tratta di zone per le quali, il PRG vigente attribuisce le destinazioni d'uso di tipo culturale, turistica, alberghiera, commerciale, per lo spettacolo, religiose, sanitarie ed assistenziali, trasportuali.

Per la zona F2 è prevista:

- a) It (indice di fabbricabilità territoriale.) = 1 mc./mq.
- b) Altezza massima 0 mt 8,50 con limite a mt 6,50 per la zona F2 prevista sul Monte Razzano;
- c) K (Rapporto di copertura) = 20%
- d) Parcheggi inerenti le costruzioni 5mq ogni 100 mc; parcheggi di urbanizzazione primaria 20 mq ogni 100 mc.;
- e) Qualsiasi intervento edificatorio nelle zone Fe è subordinato alla approvazione dei piani urbanistici attuativi(P.P. o P. di L.);

In tali zone si prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia o urbanistica dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.U.C.G. e la destinazione ad uso residenziale delle attuali superfici utili lorde.

In caso di ristrutturazione, ai fini di migliorare l'abitabilità è consentito prevedere un incremento del 5% delle superfici utili lorde.

Art. 34 zone 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 tale 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.

É 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 mt. 5,00 e dal confine stradale delle strade interne al comprensorio artigianale, non inferiore a ml. 10.00. Dovrà essere altresì garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari a mt. 10.00. Le fasce di terreno

corrispondenti ai distacchi degli edifici dalle strade debbono restare destinate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, fatti salvi i varchi per vetture e autocarri e saranno piantumate in modo da formare adeguate 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 affèrenti, 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 mt. 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 ml. 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. 35 Zona F4 Autodromo e zona non attuata a bordo autodromo

Il PRG vigente prevedeva una vasta zona F4 da pianificare con un piano attuativo prevedendovi oltre alle attrezzature strettamente inerenti l'autodromo, anche le seguenti:

turistiche-alberghiere;

sportive;

ricreative;

culturali.

L'indice territoriale è fissato in 0,1 mc/mq

Successivamente l'Autodromo attraverso un piano particolareggiato in variante al PRG ha pianificato la sua zona autonoma distaccandosi dalla restante parte di F4 che allo stato non è ancora pianificata.

Pertanto per la zona Autodromo si rinvia alle norme del relativo Piano Particolareggiato e successive varianti.

La restante parte di zona F4 insieme all'Autodromo è oggi inclusa nella previsione provinciale del PSM 11 per la quale la conferenza dei servizi tra Regione e Comune ha individuato il ricorso alla pianificazione particolareggiata in variante al PRF secondo i termini fissati nel successivo art. che ha recepito i contenuti del Piano di Assetto definitivo del PSM 11.

Art. 36 Zona Vs Verde privato sportivo

Dette zone sono utilizzate e vincolate all'uso di impianti sportivi di proprietà privata di cui alla categoria S3 - Impianti sportivi aperti al pubblico (Cu/M) dell'art. 9.

Sono consentite le realizzazioni di servizi igienici, di spogliatoi e di deposito di materiale di attrezzatura con indice di cubatura di 0,01 mc/mq salvo cubature esistenti.

Eventuali attrezzature per il ristoro sono consentite in precario.

Art. 37 Zona E: agricolo

La zona E2 riguarda tutte le aree del territorio comunale destinate ad usi agricoli. Nelle zone E l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali n° 29/1997 e successive modificazioni, n° 36/1977 e successive modificazioni, n° 24/1988 e successive modificazioni, e n° 38/99 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, purché il lotto sia di almeno 30.000 mq. (lotto minimo 3ha.)

È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Oltre a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore delle presenti norme possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 5 % delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

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

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

Gli annessi agricoli possono essere realizzati esclusivamente in lotti di almeno 30.000 mq. fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda.

Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali

per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili esclusivamente previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale.

Nella zona E, , sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:

- a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco;
- c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti;
- d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti.

Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione:

- a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione;
- b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali.

Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli definiti dalla legge regionale 38/99 ed in particolare dalla circolare regionale prot. 15553 del 29 gennaio 2007, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

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

Tale parere riguarda, in particolare:

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

Il PUA contiene:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;

- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

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

Il PUA è approvato con le modalità previste dalla circolare regionale 15553/2007 e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

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

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

Nelle zone agricole é vietata l'installazione di campeggi o similari. Sono vietati altresì impianti di demolizione di auto e loro depositi.

Ove il territorio agricolo ricade in ambito vincolato paesisticamente come definito dalla tav. B del PTPR sulle presenti norme prevalgono quelle del PTPR.

Nelle aree agricole incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e di tutela ambientale ai sensi della L.R. 29/1997, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.U.C.G..

Art. 38 Zona bosco E2

In tali zone, ancorché percorse dal fuoco, saranno vietate la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare la consistenza forestale, l'assetto e l'andamento naturale del suolo .

L'attività forestale in tali aree dovrà essere regolamentata dal competente Ispettorato Forestale.

Le zone a bosco sono state zonizzate sulla base dello studio prodotto dall'agronomo in merito alla copertura del suolo del territorio comunale.

Rientrano tra le zone a bosco anche quelle dove è intervenuto un incendio e dove quindi va favorita la ricrescita del bosco.

Eventuali manufatti di servizio e ricovero attrezzi per le attività autorizzate di taglio degli alberi possono essere realizzati possono essere realizzati in radure prive di alberi di alto e medio fusto, con l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,005 per un lotto della consistenza minima di cinque ettari.

Il progetto del manufatto deve conseguire il preventivo nulla osta del Corpo Forestale dello Stato.

Manufatti edilizi sparsi, legittimamente esistenti nelle zone boscate mantengono la loro legittima destinazione d'uso e possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria o di

ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 5% dell'esistente per il miglioramento della qualità funzionale del manufatto.

Le strade vicinali esistenti nelle zone boscate devono essere mantenute percorribili nella sede attuale che comunque deve raggiungere la consistenza di una corsia carrabile di ml. 4,00 sentito il parere del Corpo Forestale dello Stato.

Art. 39 F1 Attrezzature collettive

Sono considerate zone territoriali omogenee F ai sensi dell'art.17 della legge 6.8.67 n°765 e del D.M. 2.4.63 n°1444 le parti del territorio comunale destinate a scuole ed ad attrezzature e impianti di interesse generale.

Esse sono classificate ed individuate nella cartografia di piano come zone F1 le aree necessarie al soddisfacimento della quantità minima ed inderogabile di standard, ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.68 n°1444.

Le zone F1 del presente PUCG comprendono:

1. F1 aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
2. F1 aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre).

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

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

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

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.1975 per l'edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq;
- parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc;
- altezza massima = ml 12,50;
- indice di utilizzazione e parcheggi per attrezzature all'aperto = 0,2 mq/mq

Art. 40 Zone FIT servizi pubblici tecnologici ed ampliamento cimitero

- Nelle zone a servizi pubblici tecnologici possono essere previste le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:
 - Ampliamento del cimitero;
 - centraline, impianti, locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed eventualmente del gas;
 - impianto di depurazione;
 - centralina impianti e locali per le aziende elettriche;
 - discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;

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

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

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq
- distacco dai confini ml 5,00;
- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di Piano) ml 5,00;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra altezza e distacco;
- altezza massima 7,50 ml, salvo che per antenne tralicci e serbatoi.

Art. 41 Zone Asp e zone V

Sono zone individuate in sede di pianificazione urbanistica attuativa e previste come cessioni al pubblico dalle lottizzazioni convenzionate e quindi a tutti gli effetti vanno considerate zone a servizi pubblici ai sensi dell'art.17 della legge 6.8.67 n°765 e del D.M. 2.4.63 n°1444.

Le zone **Asp** sono assimilabili alle zone F1 come utilizzo e normativa, e considerate disponibili ancorché non tutte sono state ancora acquisite definitivamente al patrimonio pubblico.

Per alcune delle zone **V** il convenzionamento ne prevede la possibile monetizzazione e quindi queste ultime non sono state incluse nel calcolo degli standards disponibili.

Art. 42 Zone F3 attrezzature per lo sport pubbliche

Le zone per spazi pubblici attrezzati per lo sport sono destinate alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone il PRG vigente prevede ed ha realizzato gli impianti sportivi con i seguenti parametri:

$I_t = 0,2 \text{ mc/mq}$

Ammesse esclusivamente costruzioni inerenti le gradinate ed i servizi per il pubblico e per gli impianti sportivi.

Parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq ogni 100 mc

Nel caso di impianti sportivi coperti :

Parcheggi di urbanizzazione primaria = 20 mq ogni 100 mc

Nel caso di impianti sportivi scoperti :

Parcheggi di urbanizzazione primaria = 1 mq ogni mq di superficie fondiaria

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

Art. 43 Zone P destinate a parcheggi pubblici e zone Pp

Ai sensi dell'art.18 della legge 765 gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici come opere di urbanizzazione primaria (**zone P**) e

dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

L'attivazione delle seguenti utilizzazioni, all'interno delle zone B, C, D, F, G in conseguenza di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, trasformazioni fisiche, o di mere trasformazioni funzionali (cambi d'uso), deve garantire le seguenti dotazioni di parcheggi privati ad uso pubblico (**Pp**):

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in esercizi di vicinato: 50 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in medie strutture di vendita: 100 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 50 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in grandi strutture di vendita: 200 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 100 mq ogni 100 mq di spazi utili coperti aperti al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
- attività ricettive; attività di ristorazione; attività direzionali limitate a banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico: 50 mq ogni 100 mq di Sul;
- pubblica amministrazione; attività culturali; attività religiose; attività sociali e ricreative; istruzione di base; istruzione superiore; attività assistenziali, sanitarie e ospedaliere; attività sportive: 50 mq ogni 100 mq di Sul;
- attività sportive all'aperto (limitate a campi da gioco scoperti): 5 mq ogni 100 mq di superficie dei campi da gioco.

Le dotazioni previste al comma precedente si intendono comprensive delle superfici da realizzare a norma dell'articolo 2 della legge n. 122 del 22 marzo 1989.

Convenzionalmente, l'unità minima di superficie di un posto auto è stabilita in 25 metri quadrati per i parcheggi scoperti e 30 metri quadrati per i parcheggi interrati e per i parcheggi multipiano. Il numero effettivo di posti auto emergente dall'applicazione del valore convenzionale di cui sopra va comunque garantito.

Qualora, applicando i rapporti di cui al comma 1, si ottengano superfici tali da configurare frazioni dell'unità minima suddetta, le dotazioni da garantire vanno arrotondate all'unità minima superiore.

Le superfici a parcheggio da garantire ai sensi del presente articolo devono essere contigue agli immobili serviti oppure collegate ad essi tramite brevi percorsi pedonali.

L'utilizzo delle superfici a parcheggio d'uso pubblico non può essere soggetto a restrizioni, fatto salvo per le attività commerciali in esercizi di vicinato qualora ricadenti nelle Zone A e nelle Zone B.

Qualora non fosse possibile reperire superfici da destinare a parcheggio pubblico e/o pertinenziale, è ammessa la monetizzazione delle superfici non reperite secondo quanto sarà stabilito dall'A.C. con apposito Regolamento.

Art. 44 Zone F5A ed F5B

Sono zone per attività artigianali e per attività espositive e fieristiche pubbliche in località "Campana", introdotte con una variante al PRG vigente e pianificate con uno specifico Piano attuativo tuttora vigente ed attuato per le parti di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree al Comune.

Per gli aspetti normativi si rinvia ai contenuti di detto P.P.

Art. 45 sedi viarie pubbliche o di uso pubblico distacco dalle strade ed arredo stradale

Per la classificazione delle strade e la definizione di quanto concerne la viabilità, le presenti Norme tecniche si riferiscono al nuovo codice della strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 1/3-16/9 e successive modificazioni e integrazioni, che nel territorio comunale interessa le seguenti categorie:

- B: strada extraurbana principale;
- C: strada extraurbana secondaria;
- E: strada urbana di quartiere;
- F: strada locale.

Le infrastrutture stradali, conformemente ai contenuti normativi dei Decreti di cui al comma precedente, sono classificate dal P.U.C.G. in relazione al ruolo funzionale svolto in ambito urbano ed extraurbano e rappresentate con apposita simbologia nell'elaborato **14e** "Zonizzazione Territoriale", in tre livelli di rete:

- a) rete di primo livello (B e C);
- b) connessioni alla rete di primo livello e circonvallazione urbana (E);
- c) rete locale di secondo livello strade extraurbane (F);
- d) rete locale di secondo livello strade urbane (F);

La distinzione fra ambito urbano ed extraurbano fa riferimento alle aree comprese rispettivamente all'interno o fuori dei centri abitati, ai sensi dell'art. 4, D.LGS. n. 285/1992, "Nuovo Codice della Strada" (N.C.S.).

A ciascun livello di rete corrispondono i diversi tipi e sottotipi di strade secondo lo schema seguente:

a) Rete di primo livello

La rete primaria assolve alle funzioni di collegamento territoriale di livello nazionale e interregionale in ambito extraurbano, nonché di collegamento di intera area urbana in ambito urbano. La rete primaria è suddivisa in:

- a1) strada extraurbana principale: corrisponde al tipo B del N.C.S. "Cassia bis";
- a2) strada extraurbana secondaria: corrisponde al tipo C del N.C.S. "strada provinciale 10°, strada provinciale 13°, strada provinciale 14° e strada provinciale 37".

b) Connessioni alla rete di primo livello e circonvallazione urbana

La rete secondaria assolve alle funzioni di collegamento con le provinciali in ambito extraurbano, a livello di quartiere in ambito urbano.

corrisponde al tipo F del N.C.S.;

b2) rete secondaria urbana: corrisponde al tipo E del N.C.S. "Strade urbane di quartiere".

c) **Rete locale di secondo livello strade extraurbane**

La rete locale assolve alle funzioni di distribuzione locale a servizio degli insediamenti in ambito urbano e di collegamento minore nel territorio extraurbano.

corrisponde al tipo F del N.C.S.;

d) **Rete locale di secondo livello strade urbane**

La rete locale assolve alle funzioni di distribuzione in ambito urbano. corrisponde al tipo F del N.C.S.;

L'Amministrazione Comunale provvede all'adeguamento della rete stradale secondo la classificazione prevista dal P.U.C.G., nonché secondo le prescrizioni del codice suddetto, del regolamento citato nel seguente articolo e dalle Norme vigenti.

Il perimetro dell'edificato riportato negli elaborati di P.U.C.G. all'atto della definitiva approvazione da parte del Consiglio comunale assume valore di perimetrazione del centro abitato ai sensi e per gli effetti dell' art. 4 del Codice della strada. L'approvazione del Consiglio dà avvio alla relativa procedura attuativa.

Per il dimensionamento delle strade di nuova previsione del P.U.C.G le Norme del presente articolo sono da considerarsi a carattere cogente per le strade di nuova realizzazione e, ove possibile, un obiettivo da raggiungere per le strade esistenti nell'ambito degli interventi di attuazione del P.U.C.G..

Il tracciato di P.U.C.G. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto e/o di distacco ad essa relative senza che ciò configuri variante al presente P.U.C.G..

Le strade e le relative fasce di rispetto sono classificate in conformità alle prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n 285, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n 495.

Nei P.U.O.C. delle singole zone/sottozone dovrà essere specificatamente distinta la viabilità pubblica da quella privata e classificata in base alle funzioni svolte:

a) Strade di collegamento tra zone diverse di P.U.C.G., di interesse comunale di ampiezza minima di ml. 10.50;

b) Strade di collegamento all'interno della singola zona omogenea e/o con zone limitrofe di ampiezza minima di ml. 10.50;

c) Strade di penetrazione o assi viari di lottizzazione; di ampiezza minima di ml. 8 esclusi marciapiedi, se pubblica e 6.50 se privata;

d) Strade di distribuzione interna a servizio dei singoli lotti di ampiezza minima esclusi marciapiedi di ml. 8 se pubblica e 6.50 se privata.

In base alla classificazione delle strade presenti nel comune di Campagnano di Roma si prescrivono le seguenti fasce di rispetto a protezione del nastro stradale:

a) Fuori dai centri abitati e fuori dalle zone di espansione del P.U.C.G.:

- strade tipo B - m 40,00;
- strade tipo C – m 30,00;
- strade tipo E – m 20,00 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona , o vincoli;
- strade tipo F – m 10,00 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli.

b) Nei centri abitati o nelle zone di espansione di P.U.C.G.:

- strade tipo C – m 20,00;
- strade tipo E – secondo prescrizione di zona o di sottozona;
- strade tipo F – secondo prescrizioni di zona o di sottozona.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dell'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi siano pari alle distanze stabilite dal regolamento, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti stessi.

Per quanto non specificato nelle presenti Norme tecniche le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono stabilite dal Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e modifiche (D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610, D.M. 20 dicembre 1996).

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti Norme, in relazione agli intervalli di isolamento ed alle distanze dalle strade, vale quanto prescritto dai D.M. emanati a seguito della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modificazioni e integrazioni.

I P.U.O.C. possono prevedere i tracciati relativi ai percorsi ciclo-pedonali con valore di massima fino alla realizzazione del progetto esecutivo per la realizzazione. L'ampiezza dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere tale da consentire la circolazione di biciclette e pedoni e dovrà essere definita al momento della redazione dei progetti esecutivi.

La zona a verde stradale riguarda le aree che come aiuole, rotonde, spartitraffico ecc. partecipano della funzionalità del sistema viario e sono quindi destinate al verde pubblico naturale o ornamentale di proprietà pubblica.

In dette aree possono essere collocate sia la cartellonistica di segnaletica stradale e turistica, sia impianti di pubblicità in tal caso definiti prioritariamente da specifici progetti approvati dal Consiglio Comunale.

Per tutto quanto non normato dal presente articolo si rinvia al DM 19.04.2006 ed al D lgs n. 25/92

Art. 46 G Parco pubblico

Questa zona è destinata dal PRG vigente alla realizzazione di parchi pubblici con la normativa che segue.

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, 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 pregiudizio al godimento ed all'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

- a) $I_t = 0,002 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima = 4,00 ml.

Art. 47 PSM 11 Polo Motoristico

Il PSM 11 come definito dal PTPG e come dimensionato con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dello schema di Assetto Definitivo verrà attuato a mezzo pianificazione urbanistica attuativa in termini di Piano Particolareggiato ex art. 4 della legge regionale n. 36 del 1987 e successive integrazioni (con specifico riferimento all'art.1, comma 1, lettera i), del DPR 160/2010), secondo i parametri qui di seguito riportati.

Perimetro del Polo motoristico

L'ambito massimo è stato definito in considerazione del perimetro, già individuato nella "Proposta di sviluppo del Polo Motoristico di Campagnano - in località Vallelunga - Provincia di Roma" approvata con Del. C.C. n.18/2008 e riproposto nel "Documento Preliminare d'Indirizzo" (DPI) del nuovo Piano urbanistico comunale generale (PUCG).

Detto perimetro era stato tracciato includendo le aree già zone in te dal piano regolatore vigente come zona di come zona F2 e come zona F4.

Rispetto a tali zonizzazioni il perimetro è stato esteso nella parte a Nord della provinciale Cassia Sacrofano percorrendo la delimitazione delle aree a vincolo paesistico così come definite dal PTPR adottato ed attualmente in attesa di definitiva approvazione.

Per le aree al di sotto della provinciale Cassia Sacrofano il perimetro oltre includere come già detto la zona D, assume come limiti ad occidente il bordo esterno della cassia bis e come limiti a sud e ad est un tracciato che, oltre ad escludere il centro abitato ed i suoi territori contermini, punta ad escludere i territori con maggiore attività.

Rispetto a tale dimensionamento massimo, (ma anche necessario per il raggiungimento del risultato strategico), in sede di definizione dello "Schema di Assetto Definitivo" sono state raccolte adesioni formali (vedi tavola 14) con le quali al momento si raggiunge una quantità inferiore di possibile superficie utile coperta e quindi resta la possibilità (chiaramente espressa dello schema di

assetto preliminare) di attribuire ulteriori edificabilità dentro questo tetto purché legate ad accordi con comparti per una compensazione tra maggior indice di edificabilità ed assunzione di realizzazione di opere di interesse pubblico da parte del richiedente i maggiori.

NORME di Riferimento

Superficie Territoriale massima (ST)	4.297.616,91 mq (429,76 ha)
Indice di edificabilità territoriale (IET) medio	F6 = 0,09 mq/mq
Edificazione complessiva (Totale SUL comprensiva della Sul esistente)	383.526 mq
Edificabilità complessiva (Totale SUL al netto della SUL esistente)	348.160 mq

Rispetto a tale dimensionamento massimo, (ma anche necessario per il raggiungimento del risultato strategico), in sede di definizione dello “Schema di Assetto Definitivo” sono state raccolte adesioni formali (vedi tavola 14) con le quali al momento si raggiunge una quantità inferiore di possibile superficie utile coperta e quindi resta la possibilità (chiaramente espressa dello schema di assetto preliminare) di attribuire ulteriori edificabilità dentro questo tetto purché legate ad accordi con comparti per una compensazione tra maggior indice di edificabilità ed assunzione di realizzazione di opere di interesse pubblico da parte del richiedente i maggiori.

L'indice di edificabilità territoriale (IET) è, insieme ai regimi d'uso (il set di funzioni ammissibili e il loro peso percentuale), al modello insediativo di configurazione spaziale, alla predeterminazione dei rapporti tra superfici edificate e superfici permeabili, alla correlazione tra edificabilità riconosciuta alla proprietà e contropartita richiesta alla proprietà stessa in termini di realizzazione di servizi e altre opere pubbliche, al percorso procedurale, uno degli elementi di regolazione delle trasformazioni, non il più importante. Dalla sua applicazione alla Superficie Territoriale (ST) si determina, normalmente, l'edificabilità complessiva di un ambito.

Nel caso del Polo Motoristico, tale indice è stato determinato, invece, a posteriori, avendo preliminarmente formulato un'ipotesi di dimensionamento generale dell'ambito, a partire dalla considerazione degli elementi di sostenibilità ambientale, sostenibilità urbanistica e sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento. Tale ipotesi rappresenta il corretto punto di equilibrio tra tutti i fattori considerati.

La Superficie Territoriale (ST), al netto degli interventi relativi alla viabilità, da computare separatamente è suddivisa in:

1. Aree di concentrazione edilizia (ACE) 50% max di ST in cui sono comprese:

- Aree fondiarie (AF)
- Aree di verde privato (VP)
- Parcheggi pertinenziali (PP)

e

2. Aree a caratterizzazione pubblica e/o ambientale (AcPA) 50% min di ST in cui sono comprese:

- Aree pubbliche per standard (APs)
- Aree pubbliche extrastandard (Ape)
- Aree private con valenza ambientale (Apva)

Il modello di assetto insediativo

Il Polo Motoristico assume la connotazione di *“cittadella unitaria, fortemente integrata nell’ambiente assicurando la condizione di discontinuità rispetto alla costruzione urbana di Campagnano, rispetto alle aree naturali protette (...)” e (...)” assicurando “(...) la dotazione di estese aree ambientalmente attrezzate di margine, per compensare gli impatti sull’ambiente”*,

Il set funzionale ottimale che dovrà caratterizzare il progetto riconducendo le differenti attività ipotizzate entro 5 macro funzioni:

1. motoristico/sportivo;
2. servizi privati;
3. turistico/ricettivo;
4. commerciale;
5. produttivo/artigianale.

Assumendo le indicazioni del PTPG, gli elementi per la definizione dell’articolazione dell’edificabilità privata da realizzare a cura dei soggetti privati, individua:

Servizi (min 40% SUL) (motoristico - sportivo; terziario - direzionale; turistico - ricettivo):

- Attività sportive motoristiche (Piste e circuiti per le diverse competizioni, Piste prova, ecc.)
- Altre attività sportive e del tempo libero (Parco divertimenti tematico, Aree verdi per la pratica sportiva non motoristica all’aria aperta, Aree verdi attrezzate, Wellness, ecc.)Altri servizi privati, con particolare riguardo agli usi direttamente pertinenti o connessi, legati allo svolgimento delle competizioni sportive e delle attività propedeutiche e correlate.
- Attività culturali espositive e fieristiche (Auditorium, Sale cinematografiche, Sale per concerti, Musei, Gallerie, Spazi per esposizioni temporanee, ecc.)
- Attività di formazione
- Attività di ricerca
- Attività del terziario (servizi amministrativi, servizi assicurativi, servizi finanziari, ecc.)
- Attività turistica ricettiva (alberghi, ricettività extra - alberghiera, servizi di ristorazione, pubblici esercizi, ecc.);

Attività commerciali (max 20% SUL):

- Attività commerciali, con particolare riguardo a quelle funzionalmente correlate alla vocazione motoristica dell'ambito (Saloni di esposizione e vendita auto/moto veicoli; Logistica, distribuzione e vendita di ricambi per auto e moto;)
- Altre attività commerciali (piccole e medie strutture di vendita, Noleggio di auto/moto veicoli, ecc.)
- Attività produttivo - artigianali (min 30% SUL):
- Artigianato, artigianato produttivo, ecc., con particolare riguardo a quelle funzionalmente correlate alla vocazione motoristica dell'ambito (Officine di riparazione auto/moto veicoli, ecc.).

Quota flessibile (10% SUL)

Opzione da esercitare nell'ambito della caratterizzazione dei singoli progetti e quali spazi e opere pubbliche da realizzarsi mediante accordi con i soggetti privati

Servizi pubblici e viabilità

Servizi pubblici da standard

Altri servizi pubblici (sempre ammessi)

Aree e servizi extrastandard

In conformità con quanto precisato all'articolo 66 delle Nda del PTPG, è totalmente esclusa la residenza ad eccezione di alloggi per il personale dicustodia.

Qualità ecologico - ambientale delle trasformazioni previste

La compatibilità ambientale generale dell'intervento è, in un certo senso, definita a monte in relazione al fatto che il PTPG identifica il Parco delle funzioni strategiche metropolitane avendo contestualmente valutato e coordinato tale previsione insieme a quelle riguardanti la Rete Ecologica Provinciale.

In ogni caso si considera questo elemento non sufficiente, di per sé, ad assicurare il conseguimento di adeguati livelli di compatibilità ambientale e, pertanto, si indica nel 50% della Superficie territoriale dell'ambito da destinare ad aree con funzione di protezione ambientale quel parametro minimo il cui conseguimento possa effettivamente assicurare la qualità ecologico-ambientale delle trasformazioni previste.

Inoltre, la definizione di un indice di edificabilità territoriale (IET) medio, piuttosto contenuto, pari a 0,09 mq/mq (si veda, in proposito, quanto detto al paragrafo 3.3), costituisce la premessa per una forte concentrazione dell'edificazione e una limitazione del consumo di suolo.

Il perseguimento degli obiettivi di compatibilità ambientale posti dal PTPG - in considerazione della peculiare natura delle funzioni che caratterizzano il PSM 11 elettivamente destinato a sviluppare l'utilizzo degli attuali impianti ai fini dello svolgimento delle competizioni motoristiche (pur in considerazione del quadro di evoluzione dell'industria automobilistica e motociclistica in generale verso obiettivi di maggiore sostenibilità energetica ed ecologica) e delle attività maggiori o minori ad esse.

TITOLO IV

CAPO I

VINCOLI

Art. 48 Aree vincolate

Alcune aree del territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui al titolo III, sono soggette alle limitazioni imposte dai vincoli di seguito elencati.

Il territorio per il quale è indicata l'apposizione del vincolo è quello derivato dalle informazioni disponibili in sede di formazione del P.U.C.G. e quindi l'esattezza della cartografazione vede sempre prevalere la fonte dell'Ente titolare del vincolo o la fonte del lavoro prodotto dal professionista del settore.

Vincolo di rispetto della viabilità principale

Esternamente al perimetro dei centri abitati, le fasce di rispetto dalle strade sono regolate dal Codice della Strada e riportate al precedente art. 44).

In tutte le zone sottoposte a tale vincolo é vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio. Salvo maggiori vincoli derivanti dalle indicazioni delle planimetrie di P.U.C.G., lungo le strade statali, provinciali e comunali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse in conformità a quanto stabilito dal codice della strada.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale o per uso produttivo, industriale, artigianale o commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni ai percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione o sistemazioni a verde, conservazione dello stato in natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante, da collocare in funzione del Piano Comunale dei Carburanti.

Vincolo di rispetto per le acque pubbliche

Tutti i corsi d'acqua notificati come acque pubbliche e cioè iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/1933, ai sensi della legge 431/85 hanno una fascia di rispetto dall'argine di 150 mt. assoggettata alle normative del P.T.P.R..

Tutti i corsi d'acqua ancorché non inclusi nell'elenco delle acque pubbliche, debbono essere protetti da apposite fasce inedificabili (tutela assoluta).

Dette fasce, parallele e contigue al corso d'acqua ed ubicate da ambo le parti dello stesso, devono avere la larghezza di mt. 10,00.

Per le sorgenti oltre ai 10 metri di raggio di tutela assoluta vige una zona di rispetto di 200 mt. normata dall'art.6 del D. Lgs 152/99.

Vincolo idrogeologico

Il Vincolo idrogeologico è imposto ai sensi del regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3267. Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e all'assetto morfologico di tutto il territorio comunale, nessun intervento di costruzione o modifica edilizia é consentito nella zona sottoposta a vincolo idrogeologico, senza la preventiva autorizzazione delle competenti autorità dell'assessorato regionale dell'agricoltura e Foreste, nonché senza aver espletato la preventiva procedura autorizzativa ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001.

.

Vincolo archeologico

In corrispondenza delle località indicate nelle tavole specifiche di piano regolatore ed interessate da presenza di reperti archeologici ovvero di costruzioni di interesse storico, paesistico, monumentale od ambientale, è fatto obbligo l'accertamento della sussistenza o meno di vincoli notificati ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939 ed in assenza di vincolo, agli scavi del cantiere dovrà essere convocato l'ispettore di zona della soprintendenza competente.

In caso di sussistenza del vincolo notificato di cui sopra, nessuna concessione edilizia, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata né alcun intervento infrastrutturale può essere realizzato senza il preventivo benestare della Soprintendenza ai monumenti e, ove trattasi di ruderi archeologici o zona archeologica, anche della Soprintendenza all'antichità competente.

Vincolo di rispetto per impianti di depurazione

Negli elaborati di P.U.C.G. sono state riportate le ubicazioni degli impianti di depurazione esistenti o previsti; a norma della legge 12 maggio 1976, n. 319 le aree circostanti a detti impianti anch'esse riportate nelle planimetrie di P.U.C.G., costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.

Vincolo di rispetto per il cimitero

Negli elaborati di P.U.C.G. é riportata la superficie coperta da vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 338 del testo unico della legge sanitaria 27 luglio 1934, n. 1263 e della legge 17 ottobre 1957, n. 983.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti se legittimi sotto il profilo edilizio, oltreché la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori o oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

Vincolo di rispetto elettrodotti ed acquedotti

Non sono ammesse nuove costruzioni, anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto sulle fasce di rispetto degli elettrodotti

che sono variabili in funzione del voltaggio di ogni specifica linea elettrica e che quindi vanno accertati di volta in volta.

Per quanto riguarda la tutela delle acque destinate al consumo umano si dovranno rispettare le Norme di cui al D.P.R. 24 Maggio 1988 N. 236.

Usi civici

Per le aree vincolate ad uso civico si rinvia alla normativa specifica del settore fermo restando che l'identificazione di un'area ad uso civico comporta la vigenza delle norme del PTPR ai sensi della legge 431/85.