



# COMUNE DI COLLEVECCHIO

P/TEC/15  
15-16

PROV. DI RIETI

REGIONE LAZIO

## PIANO REGOLATORE GENERALE



OGGETTO : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
RELAZIONE

TAV. : 15

DATA :

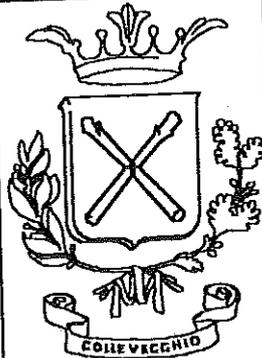
PROGETTISTI :

Arch. Francesco Brancaccio

Arch. Franca de Gregorio

*Franca de Gregorio*  
COLLABORATORI :

Arch. Anna Franca Morfù



ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
DI VITERBO  
E PROVINCIA

Dott. Arch.  
BRANCACCIO  
FRANCESCO  
N. 6



Copia conforme all'originale



**COMUNE DI COLLEVECCHIO  
(Provincia di Rieti)**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I**

**NORME GENERALI**

---

**CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 - Campo di applicazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

Il Piano Regolatore Generale (attualmente vige un P.d.F. ed un R.E.) disciplina, in base alla vigente legge nazionale e regionale, l'intero territorio comunale. In caso di discordanza fra gli elaborati grafici, devono essere rispettate le previsioni delle planimetrie a scala maggiore; in caso di discordanza fra le norme, vale la più restrittiva.

Il territorio comunale è suddiviso in zone che stabiliscono i parametri urbanistico-edilizi atti a rendere possibile la realizzazione ed il controllo delle costruzioni e delle destinazioni d'uso. Oltre alla suddivisione di cui sopra, alcune parti del territorio comunale sono soggette a limitazioni imposte dai vincoli di vasta intesa.

**Art. 2 - Finalità delle norme**

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono, a tutti gli effetti, prescrizioni di P.R.G. ed integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modificazioni.

Per tutto quanto non esplicitamente specificato, valgono le normative e i vincoli della vigente legislazione.

### **Art. 3 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti edilizi ed in quelli urbanistici (piano particolareggiato, piano di lottizzazione convenzionata, ecc.) redatti in base alle prescrizioni degli articoli successivi.

Le variazioni di destinazione d'uso sono soggette a concessione nei casi previsti dagli artt. 7 e 8 della legge regionale 2 luglio 1987 n° 36, e nei casi specificati dal presente P.R.G.

### **Art. 4 - Edilizia preesistente in contrasto**

Gli edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni del presente P.R.G. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati ad esso; sono ammessi comunque gli interventi manutentivi di cui al successivo art. 9 punti a), b) e c), nonché quelli previsti al punto d) dello stesso articolo.

### **Art. 5 - Deroghe**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni di P.R.G. soltanto nel caso che si tratti di edifici ed impianti pubblici o privati di uso pubblico.

Le autorizzazioni a costruire in deroga alle presenti norme sono rilasciate dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nonché previo nullaosta della Soprintendenza ai Monumenti e dell'Assessorato Regionale competente, con la procedura di cui alla legge 21 dicembre 1955 n° 1357.

## CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

### Art. 6 - Parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale (St): si definisce superficie territoriale l'area corrispondente ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comparto attuativo, come definito al successivo punto o), da assoggettare a pianificazione attuativa.
- b) Indice di fabbricabilità territoriale (It): è l'indice fondamentale per il calcolo del volume complessivo edificabile nell'ambito di un comparto attuativo come definito al punto o) del presente articolo; è espresso in metri cubi di volume edificabile per metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq) e si applica alla superficie territoriale del comprensorio o, nel caso di una zona, alla superficie di zona interessata dall'intervento.

- c) Superficie fondiaria (Sf): è l'area che deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio con atto pubblico registrato e trascritto.

La superficie fondiaria deve avere una estensione minima pari a quella necessaria per la realizzazione del volume dell'edificio, in base all'indice fondiario. La superficie fondiaria è costituita da una sola o da più particelle catastali, purché queste siano fra loro direttamente confinanti. Non è ammesso il trasferimento di quantità edificatorie come specificato all' art. 29.

Ai fini della edificazione è necessario che la superficie fondiaria asservita sia superiore alla superficie fondiaria minima, detta lotto minimo (Sf-min.), prescritta per ciascuna zona o sottozona.

Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti.

- d) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): è l'indice, espresso in metri cubi di volume edificabile per metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq), per il calcolo del massimo volume edificabile su di una determinata superficie fondiaria.

- e) Superficie per parcheggi (Sp): è la dotazione di superficie di parcheggio pubblico per abitante. Detta superficie deve essere ricavata all'interno della superficie di zona, secondo le prescrizioni di zona, e comunque nel rispetto degli indici minimi fissati con il D.M. 2 aprile 1968 n° 1444; non comprende l'aliquota di superficie a parcheggio privato (interna alla superficie fondiaria) prescritta nella misura di 1.00 mq per ogni 10.00 mc di costruzione dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e successive integrazioni. La superficie di parcheggio Sp è comprensiva degli spazi di circolazione e manovra relativi ai parcheggi. può essere coperta o scoperta.

- f) Superficie coperta (Sc): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con

esclusione delle parti aperte, come balconi, sporti di gronda, logge e simili. La superficie coperta massima viene definita in misura percentuale della Sf- superficie fondiaria.

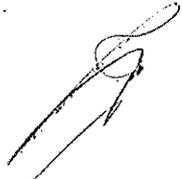
- g) Superficie utile abitabile (Su): è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
- h) Superficie lorda (Sl): è la superficie dei solai dei piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.. Sono esclusi dal calcolo della Sl: i porticati, le logge, i balconi e le terrazze; gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, di altezza minore a 2.40 ml; le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, che non prevedono permanenza anche discontinua di persone, purché di altezza inferiore ai 2.40 ml; i vani relativi ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti termici; i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza inferiore a 2.20 ml.
- i) Volume (V): il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie utile lorda complessiva di pavimento (Sl) dei singoli piani per l'altezza reale di interpiano. In caso di superficie inclinata si considera l'altezza media.  
Nel computo del volume vanno compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione. Sono esclusi dal computo i volumi tecnici.  
Sono da considerare "volumi tecnici" (Vt) i volumi strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti dell'edificio destinate ad impianti tecnici (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti. Sono da considerare, ad esempio, volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi correnti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scale, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc..
- l) Distanze fra i fabbricati: per distanza fra i fabbricati si intende quella minima comunque misurata tra le pareti esterne dei fabbricati stessi, esclusi i balconi e compresi i volumi in aggetto e i bow-window. In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime prescritte dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 (CAPO IV del presente TITOLO).

- m) Distanza fra i fabbricati e i confini del lotto: per distanza tra i fabbricati e i confini dei rispettivi lotti, si intendono quelle misurate dalle pareti esterne (esclusi i balconi ma compresi i volumi in aggetto e i bow-window) ortogonalmente ai confini.
- n) Altezza massima (H max): è il parametro di riferimento per ogni zona che indica la dimensione da non superare in nessun punto della facciata riguardo l'altezza dei fabbricati.  
L'altezza dei fabbricati è la distanza dal marciapiede esterno o dal piano di campagna alla quota più alta tra l'estradosso dell'ultimo solaio, il limite superiore del canale di gronda.
- o) Comparto attuativo: si definisce comparto attuativo una porzione di territorio comunale soggetta a pianificazione attuativa unitaria.
- 1 - Sono comparti attuativi quelli individuati dagli elaborati di P.R.G. con specifiche perimetrazioni.
  - 2 - Sono altresì da considerarsi comparti attuativi le porzioni di territorio interessate, con continuità, da una stessa sottozona quando sia prescritta per questa una pianificazione attuativa; pur se di superficie inferiore alla **Smca** appresso definita.
  - 3 - Se per una sottozona è prescritta la superficie minima di comparto attuativo (Smca) l'amministrazione comunale, anche su proposta di privati, ha facoltà di individuare, in detta sottozona, comparti attuativi di superficie non inferiore alla **Smca**, purché questa individuazione non determini aree residue inferiori alla stessa **Smca** e costituisca una porzione di territorio continuativa.
  - 4 - E' possibile, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in vista dello sviluppo più organico di una certa area, individuare un comparto attuativo, comprendente più sottozone, anche di diversa natura, purché la sua superficie non sia inferiore a quella della **Smca** più grande di quelle prescritte per le diverse sottozone.
- p) Strade di penetrazione: sono quelle strade che, partendo dalla viabilità di collegamento e distribuzione principali, penetrano all'interno delle zone previste dal Piano Regolatore Generale. Esse non comprendono le strade private interne alla superficie fondiaria e le aree di parcheggio esterne (**Sp**); sono previste in sede di pianificazione attuativa. La loro superficie non costituisce area pubblica ai fini del rispetto del D.M. del 2 aprile 1968 n° 1444.
- q) Interventi una tantum: sono quegli interventi che possono essere realizzati una sola volta nel periodo di validità del presente Piano Regolatore Generale.

#### **Art. 7 - Interventi previsti dal P.R.G.**

Ai fini dell'attuazione del presente piano, e dell'applicazione delle presenti norme tecniche, sono da considerarsi interventi edilizi le seguenti opere:

- 1) Demolizioni

- 
- 2) Manutenzione e recupero edilizio di cui all'art. 21 legge 5 agosto 1978 n. 457;
  - 3) Opere interne di cui all'art. 26 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
  - 4) Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 legge 5 agosto 1978 n. 457;
  - 5) Modificazioni catastali e delle destinazioni d'uso.
  - 6) Nuove edificazioni
  - 7) Opere di urbanizzazione;
  - 8) Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31 legge 5 agosto 1978 n. 457.

#### **Art. 8 - Demolizioni.**

Per demolizione è inteso l'abbattimento di un edificio o di parte di esso; tale intervento è disgiunto da eventuali interventi di ricostruzione, che sono da considerarsi nuove realizzazioni, o di modificazione edilizia che sono da considerarsi interventi sul patrimonio edilizio esistente. Detti interventi di demolizione sono soggetti a concessione.

#### **Art. 9 - Interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente.**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti nel presente articolo in base ai criteri indicati dalle leggi. 5 agosto 1978 n. 457; 28 febbraio 1985 n. 47; 17 febbraio 1992 n. 179 e successive integrazioni.

##### **a) Manutenzione ordinaria - L. 457/78, art. 31a)**

“... quelli 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”. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

##### **b) Manutenzione straordinaria - L. 457/78, art. 31 b)**

“... le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso”.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni complessive alle strutture orizzontali o a quelle verticali, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie;

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) Installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai.

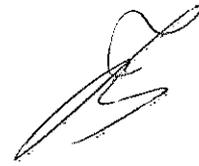
**c) Restauro e risanamento conservativo - L. 457/78, art. 31 c)**

“... quelli 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso l'eliminazione degli elementi all'organismo edilizio”.

**Art. 10 - Opere interne.**

Ai fini delle presenti norme, salvo specifiche di sottozona si intendono per Opere interne quelle che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, modificando anche sostanzialmente lo schema distributivo, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche degli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



## Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente

La ristrutturazione edilizia (L. 457/78, art. 31 d): fra gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono "... Quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- **R.E.1 - FUNZIONALE** - Sono da considerare appartenenti a questa categoria, tutte quelle opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, anche con modifiche agli elementi perimetrali e con la possibilità dove necessario di inserire luci (finestre), fermi restando, il numero e la consistenza delle unità immobiliari, le superfici utili, le destinazioni d'uso ed i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

- **R.E.1 - INTEGRALE** - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica di tutti gli elementi dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, con incremento dei volumi e delle superfici, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Anche con una completa ridefinizione delle unità immobiliari preesistenti.

## Art. 12 - Modificazione catastali e delle destinazioni d'uso

a) **Modificazione di destinazione d'uso:** le presenti norme tecniche determinano per ciascuna zona e sottozona le destinazioni d'uso compatibili, nonché le possibilità e condizioni di modificazione delle stesse.

Ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 2 luglio 1987 n° 36, nell'ambito delle destinazioni compatibili, sono sempre ammesse, e non soggette a concessione, quelle modificazioni che non implicino variazioni degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

b) **Ridefinizione delle unità abitative.** Sono da considerare appartenenti a questa categoria, le procedure che definiscono la conformazione dei lotti e le relazioni tra le costruzioni ed i lotti di pertinenza.

### Art. 13 - Nuove realizzazioni

- a) **Pertinenze:** sono da considerare appartenenti a questa categoria quelle opere che comportino la realizzazione di manufatti adibiti al servizio di unità edilizie come: la costruzione di recinzioni e di accessi carrabili, la ridefinizione di scarpate e pendii, con la realizzazione di terrazzamenti e relative opere di sostegno, al fine di realizzare anche spazi sosta carrabili, le autorimesse.
- b) **Ricostruzioni:** sono da considerare appartenenti a questa categoria, quegli interventi che comportino la nuova edificazione di un fabbricato, con la medesima localizzazione (sedime) volumetria e caratteristiche architettoniche di un edificio preesistente ovvero di un edificio fatiscente, di nessun valore storico-architettonico.
- c) **Nuova costruzione:** sono da considerare nuova costruzione gli interventi di edilizia pubblica e privata le strutture tecnologiche ed industriali, ed ogni manufatto edilizio in sottosuolo o soprassuolo, anche non comportante manomissione del suolo medesimo e tutto ciò che comporta involucri insistenti stabilmente sul terreno.

### Art. 14 - Urbanizzazioni

a) **URBANIZZAZIONE PRIMARIA** - L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n° 847, alle seguenti utilizzazioni:

- 1) Strade residenziali - Le strade di viabilità al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- 2) Spazi di sosta o di parcheggio - Gli spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.
- 3) Fognature - I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
- 4) Rete idrica - Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio dalla rete urbana.
- 5) Rete di distribuzione di energia elettrica, gas e telefono - Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e della rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

- 6) Pubblica illuminazione - Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
  - 7) Spazi di verde attrezzati - le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.
- b). **URBANIZZAZIONE SECONDARIA** - L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della L. 865/71 e di cui art. 3 e 4 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444:

- 1) asili nido e scuole materne
- 2) scuole dell'obbligo
- 3) mercati di quartiere
- 4) delegazioni comunali
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- 6) impianti sportivi di quartiere
- 7) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.).

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria, le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale.

#### **Art. 15 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, L. 457/78, art. 31 e), sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti tre categorie:

a) - **RU.1 - SPAZI URBANI** Sono da considerare appartenenti a questa categoria, tutte quelle opere che comportino, la parziale o totale riorganizzazione morfologica, con adeguamento a nuove esigenze funzionali di servizio ed agli standard, fermi restando i preesistenti tracciati viari. Sono opere di questo tipo: il rifacimento di viabilità, la ristrutturazione e l'adeguamento della rete tecnologica di servizi primari, la ristrutturazione o la realizzazione di spazi pubblici, necessari per la sosta e il parcheggio, il verde pubblico attrezzato all'interno dell'aggregato urbano, la ristrutturazione o la realizzazione di reti e di impianti di illuminazione.

b) - **RU.2 - FUNZIONALE** Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva funzionale, nonché di quella planovolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

c) - **RU.3 - INTEGRALE** Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale, con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

## CAPO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

### Art. 16 - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso gli strumenti urbanistici attuativi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo art. 17 e, nei casi appresso specificati, previo rilascio di concessione ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Gli strumenti urbanistici attuativi di dettaglio si redigono nel rispetto:

- a) delle norme urbanistico-edilizie di zona e sottozona
- b) degli standard urbanistici relativi ad ogni zona, nel rispetto del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444
- c) dei vincoli speciali di P.R.G. e della normativa vigente

Il rilascio di ogni Concessione è subordinata alla contemporanea effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché, per le Lottizzazioni convenzionate, alla cessione gratuita al Comune delle aree relative alla urbanizzazione secondaria, e, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla corresponsione del controvalore in denaro così come stabilito da apposite deliberazioni consiliari.

### Art. 17 - Intervento edilizio diretto

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

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia con il conseguente rilascio di concessione edilizia, ove necessaria
- b) l'esecuzione degli interventi edilizi o di urbanizzazione da parte dei privati previo rilascio di apposita concessione o comunicazione, quando le stesse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, in assenza di preventivi piani attuativi ovvero che siano già stati attuati tali piani, se necessari, nonché assolti tutti gli obblighi connessi a detta attuazione

### Art. 18 - Concessioni edilizie

Le concessioni edilizie debbono essere rilasciate nell'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale e negli strumenti attuativi.

Nelle zone in cui è prevista dal Piano Regolatore Generale la formazione degli strumenti attuativi, il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione di questi, nonché all'assolvimento di obblighi e oneri da essi derivanti.

Gli interventi di cui all'art. 8 della legge regionale 2 luglio 1987 n° 36 sono soltanto soggetti a comunicazione di inizio attività edilizia.

### Art. 19 - Strumenti attuativi

Il P.R.G. deve essere attuato mediante uno dei seguenti strumenti urbanistici attuativi di dettaglio:

- a) **PIANI PARCIOLAREGGIATI**, ai sensi degli artt. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942, n° 1150, predisposti 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, predisposti 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 art. 28 legge 1150/42, come modificato ed integrato dall'art. 8 della 765/67
- f) **PIANI DI RECUPERO** del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 28 legge 5 agosto 1978 n° 457 secondo quanto stabilito dagli artt. 27 e 34 (Titolo IV) e successivamente degli artt. 11 e 15 della legge 17 febbraio 1992 n° 179, non in variante al P.R.G.
- G) **PROGRAMMI INTEGRATI**, secondo quanto stabilito con l'art. 16 (Titolo V) dalla legge 17 febbraio 1992 n° 179 e della L.R. 22/1998.
- h) **PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**, secondo quanto stabilito dalla legge 17 febbraio 1992 n° 179; e specificato in forma attuativa nel D.M. 21 dicembre 1994, G.U. 7 marzo 1995 n° 55 e successive delibere CIPE e dalla L.R. 22/1998.

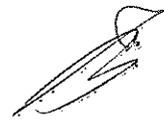
Gli strumenti attuativi debbono estendersi ad un intero comparto di attuazione secondo le delimitazioni riportate negli elaborati ed in coerenza con le prescrittive di cui all'art. 6 delle presenti norme tecniche.

Stampa illeggibile

### Art. 20 - Formazione degli strumenti attuativi

La concessione edilizia nei comparti attuativi, se non esplicitamente espresso dalle prescrizioni di sottozona, è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi comprendenti l'intero comparto come definito all'art. 6 punto o) delle presenti norme tecniche.

I proprietari dei terreni, compresi nei piani particolareggiati o nei progetti di lottizzazione innanzi citati, devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione che preveda a carico dei



proprietari stessi, l'adempimento nel pagamento degli oneri di urbanizzazione indicati dalla legge 17 agosto 1942 n° 1150 modificato dalla legge 6 agosto 1967 n° 765, dalla legge 28 gennaio 1977 n° 10 e dalla legge regionale 12 settembre 1977 n° 35.

L'approvazione degli strumenti attuativi, ai sensi dell'art. 13 legge statale 2 febbraio 1974 n° 64 è subordinata al parere favorevole dei competenti uffici del Genio Civile.

Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dal P.R.G. e dalle leggi vigenti.

Devono inoltre essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n° 1444 o dal Piano Regolatore Generale se più restrittive, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

Lo strumento attuativo deve essere provvisto di una relazione sul fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico in relazione agli insediamenti residenziali, direzionali o produttivi compresi nello strumento medesimo. Il fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e verde pubblico deve essere determinato in base a quanto prescritto dal D.M. del 2 aprile 1968 n° 1444.

Nella elaborazione esecutiva del piano del comparto attuativo (piano particolareggiato e planovolumetrico) debbono essere rispettati:

- a) l'estensione del piano all'intera superficie territoriale del comprensorio
- b) la percentuale di aree destinate agli standard urbanistici
- c) la quota di aree destinata alla viabilità principale
- d) l'indice di fabbricabilità territoriale prescritto, in base al quale deve calcolarsi il volume massimo complessivamente edificabile
- e) tutte le prescrizioni della singola sottozona

Qualora il comparto includa diverse zone e sottozone valgono in ciascuna le relative norme.

La posizione delle aree riservate all'istruzione deve essere definita dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle aree a servizi in sede di elaborazione del piano particolareggiato o di quello di lottizzazione, pertanto in tale sede andrà puntualizzata la precisa ubicazione delle aree stesse.

Le aree destinate agli altri servizi pubblici o edifici di interesse collettivo, verde e sport, parcheggi, saranno del pari definite come forma planimetrica e come ubicazione in fase di progetto urbanistico attuativo rimanendo vincolanti la superficie totale delle aree pubbliche prevista e la loro percentuale rispetto al comprensorio.

Nella quadro della pianificazione attuativa, per ogni abitante insediato o da insediare, è prevista, salvo diversa indicazione di sottozona, la dotazione di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita:

- a) 4,50 mq di area per l'istruzione
- b) 2,00 mq di area per attrezzature comuni
- c) 9,00 mq di area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,50 mq di area per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previsti dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n° 765).

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per attrezzature pubbliche suddetti, deve essere effettuato in base alle volumetrie esistenti e



realizzabili sull'area. Ad ogni abitante-vano, coerentemente con quanto prescritto dall'art. 3 del citato D.M. n° 1444, deve essere attribuito un volume residenziale pari a 100 mc (80+20).

Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art. 5 del citato D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

#### **Art. 21 - Piani Particolareggiati**

I Piani Particolareggiati devono essere compilati ed approvati secondo la vigente normativa per le seguenti zone:

- a) per il centro storico urbano salvo che venga attuato con piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457, e salvo diverse indicazioni laddove espressamente indicato nelle tavole del P.R.G.
- b) per le nuove zone residenziali, che si realizzano unitariamente per comparti attuativi
- c) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio
- d) per le nuove zone produttive (D)

#### **Art. 22 - Piani di zona indirizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi - Applicazione della procedura di cui all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n° 865**

I piani di zona, i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi e la procedura di cui all'art. 51 legge 22 ottobre 1971 n° 865 possono essere attuati in sostituzione dei piani Particolareggiati, quando previsto dalle presenti norme tecniche e nei casi e nei modi previsti dalla legge.

#### **Art. 23 - Piani di lottizzazione**

I piani di lottizzazione di iniziativa privata devono essere compilati, approvati e convenzionati con il Comune nei modi e nelle forme prescritte dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio.

Gli oneri ed i vantaggi derivanti da tali convenzioni saranno distribuiti fra i convenuti in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dal piano di attuazione del comprensorio.

La convenzione fra i privati riuniti in consorzio ed il Comune, da trascriversi a cura e spese dei proprietari, dovrà prevedere: la cessione gratuita al Comune, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'obbligo della esecuzione delle relative opere, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti stabiliti dalle norme vigenti e la corresponsione di quota parte del costo di realizzazione di tali ultime opere.

I piani di lottizzazione debbono essere sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree interessate o almeno dai proprietari dei tre quarti della superficie dell'intera zona interessata dal Piano stesso. In questo secondo caso si applicano le disposizioni di cui al penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni.

Nel caso in cui gli interessati non addivengano alla formazione del Piano di Lottizzazione, qualora lo reputi necessario, il Sindaco invita i proprietari delle aree interessate a presentare, entro il termine di gg. 90, un progetto di lottizzazione.

I progetti di lottizzazione dovranno essere corredati da apposita indagine geologica redatta in conformità alle disposizioni della legge 2 febbraio 1974 n° 64.

le lottizzazioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge 29 giugno 1939 n° 1497 o della legge 8 agosto 1985 n° 431, debbono essere sottoposte al parere della Commissione Edilizia e a tal fine corredata di quanto richiesto dall'art. 1, comma 4 della legge regionale 19 dicembre 1995 n° 59 e successivi aggiornamenti.

#### **Art. 24 - Integrazione degli strumenti attuativi**

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. il Sindaco, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni, può subordinare la concessione edilizia alla predisposizione di piano attuativo ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani. Il presente procedimento si realizza attraverso la individuazione di un comparto attuativo soggetto ad intervento unitario.



#### **Art. 25 - Varianti in sede di attuazione dei comparti**

I comparti di attuazione possono realizzarsi in variante e senza essere sottoposti ad approvazione regionale, nel rispetto delle prescrizioni di piano regolatore, in base all'art. 1 della L.R. 2 Luglio 1987, n° 36 e alla L.R. del 28 luglio 1978 n° 35. Non costituiscono varianti sostanziali in questo senso qualora riguardino:

- a) la viabilità primaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo, a condizione che le modifiche non compromettano l'attuazione delle previsioni del P.R.G. per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità quali risultano fissate da dette previsioni
- b) la viabilità secondaria
- c) l'adeguamento dello strumento urbanistico generale ai limiti e rapporti fissati dal D.M. del 2 aprile 1968 n° 1444, e da leggi regionali
- d) una diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi
- e) le previsioni di spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale, quando l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse nell'ambito del comprensorio oggetto dello strumento attuativo era stata riconosciuta in sede di strumento urbanistico generale

- f) il reperimento, all'esterno dei nuclei edilizi abusivi oggetto della variante prevista dall'art. 1 della legge regionale 2 maggio 1980 n° 28, delle aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi quando sussista la comprovata impossibilità di soddisfare tali esigenze nell'ambito dei nuclei medesimi
- g) le modifiche del perimetro dei comprensori oggetto di recupero urbanistico ai sensi della citata L.R. 28/80 e della legge del 28 febbraio 1985 n° 47, operate al fine di inserire nel comprensorio edifici adiacenti
- h) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico generale, purché contenute entro il 20%.

Rimangono ferme le altre necessarie autorizzazioni e pareri, in particolare in riferimento alle aree vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939 n° 1497, come precisato al precedente art. 22 delle presenti norme tecniche.

12  
070  
1000  
18

## CAPO IV

### CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI RIFERIMENTO PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO

#### Art. 26 - Classificazione delle strade

Per la classificazione delle strade e la definizione di quanto concerne la viabilità le presenti norme tecniche si attengono al nuovo codice della strada, D.L. 30 aprile 1992 n° 285, artt. 1/3 - 16/19, in particolare il P.R.G. prevede strade di tipo:

- C: Strade extraurbane secondarie
- E: Strada urbana di quartiere
- F: Strada locale

L'Amministrazione Comunale provvede all'adeguamento della rete stradale secondo la classificazione prevista dal P.R.G., nonché secondo le prescrizioni del codice suddetto, del regolamento citato nel seguente articolo 27 e delle norme vigenti.

#### Art. 27 - Distanze dal confine stradale

Per le distanze dal nastro stradale si prescrive quanto segue:

- |   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| J | Dell'Arch.<br>Dell'Arch. | a) Fuori dai centri abitati e fuori dalle zone di espansione di P.R.G.             |
|   | + strade tipo C          | - ml 20.00   |
| A | - strade tipo E          | - ml 10 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli                |
|   |                          | - strade tipo F - ml 5 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli |

b) Nelle zone di espansione di P.R.G.

- strade tipo C - ml 15.00
- strade tipo E - secondo prescrizioni 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 dall'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 congiuntamente 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 successive modificazioni (D.P.R. 26 aprile 1993 n° 147).

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 ed integrazioni.

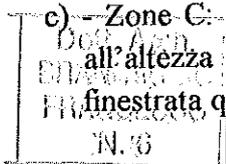
#### **Art. 28 - Distanze tra fabbricati**

Le distanze minime tra fabbricati sono stabilite come segue:

a) - Zone A: per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale

b) - Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

c) - Zone C: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici fronteggino per uno sviluppo superiore a 12.00 ml



#### **Art. 29 - Area edificabile residua**

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione delle presenti norme, le aree costituenti i singoli lotti sono di pertinenza degli edifici esistenti e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto all'area minima desumibile dall'indice fondiario di zona rispetto al volume esistente. Il presente comma non si applica in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Non è ammesso il trasferimento di volume fra aree a diversa destinazione e normativa, nonché fra aree non contermini.

#### **Art. 30 - Edificazione**

a) - I vani ad uso residenziale avranno un'altezza minima netta di ml 2.70. Per quanto non espressamente prescritto dalle presenti norme tecniche, riguardo alle caratteristiche dei locali valgono le prescrizioni dettate dal T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n° 1265) del D.M. 5 luglio 1975

- b) - Salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi per ogni edificio è consentita la realizzazione di un piano entro terra di superficie utile che non superi di più del 30% la proiezione verticale del fabbricato fuori terra
- c) - I locali interrati in tutto o in parte non possono essere adibiti ad abitazione
- d) - Gli eventuali vani intercapedine non dovranno superare la larghezza netta di 1.20 ml
- e) - Eventuali autorimesse dovranno essere costruite entro il perimetro dell'edificio; quelle realizzate fuori del perimetro dello stesso dovranno essere ricoperte da uno strato di terreno vegetale di spessore minimo 50 cm
- f) - Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze inferiori al 35%

### Art. 31 - Sistemazioni esterne

- a) - Sono vietate recinzioni con muri ciechi, sono ammesse soltanto recinzioni costituite da cancellate, ovvero da muretti dell'altezza non superiore a ml 1.80, con o senza soprastante cancellata o in elementi di laterizio forato.
- b) - Il disegno delle recinzioni dovrà essere approvato contemporaneamente al progetto degli edifici.
- c) - Le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare un ambiente coerente con il paesaggio circostante.
- d) - Nel progetto delle sistemazioni esterne dovrà essere chiaramente indicato l'andamento del terreno *ante* e *post operam* a mezzo di profili in scala idonea; sono esclusi dislivelli fra il terreno preesistente e quello di progetto superiori a 1.00 ml.
- e) - In alcun caso le scarpate dovranno superare la pendenza del 66%, e dovranno essere piantumate con essenze atte a contenere il dilavamento conseguente ai fenomeni meteorici.
- f) - Le essenze da usare nelle piantumazioni, dovranno essere quelle tipiche del territorio locale, saranno elencate per tipo e dimensione nel regolamento edilizio.
- g) - Gli obblighi relativi alle piantumazioni sono definiti nelle norme di zona e di sottozona.

### Art. 32 - Rete fognante

I piani particolareggiati ed i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) 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
- b) I collettori delle reti nere dovranno convergere in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo particolare per la protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso dall'Amministrazione

## TITOLO II NORME RELATIVE ALLE ZONE

### CAPO I-ZONA-A INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E LORO AREE DI PERTINENZA

#### Art. 33 - Zone di interesse storico e storico-paesaggistico

Il presente Piano Regolatore Generale individua le zone di interesse storico e paesaggistico che costituiscono le zone A, di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, e comunque quelle parti del territorio comunale interessate da edificati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

IL P.R.G. individua la zona come soggetta a degrado e quindi interessato nel suo complesso dalla pianificazione di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457.

In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche ai fini della specifica normativa tecnica si individuano due sottozone A1 e A2.

CIA

#### Art. 34 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi

Il presente articolo detta le norme di carattere urbanistico-edilizio volte a preservare l'aspetto tipico dell'edificato storico considerato nel contesto ambientale di cui è parte integrante.

Il recupero e la conservazione vanno riferiti non solo agli elementi architettonici, plastici e figurativi originari, ma anche a tutti gli elementi che pur introdotti in epoche successive - o superstiti di fasi precedenti - costituiscono testimonianze significative dell'organismo edilizio.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) Demolizioni
- 2) Manutenzione e recupero edilizio di cui all'art. 21 legge 5 agosto 1978 n° 457
- 3) Opere interne di cui all'art. 26 legge 28 febbraio 1985 n° 47
- 4) Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 21 legge 5 agosto 1978 n° 457
- 5) Modificazioni catastali e delle destinazioni d'uso
- 6) Nuove edificazioni: limitatamente alle ricostruzioni e alle pertinenze
- 7) Opere di urbanizzazione
- 8) Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31 legge 5 agosto 1978 n° 457;

I piani particolareggiati o di recupero dovranno definire quegli interventi volti a conservare l'organismo urbanistico-edilizio e ad assicurarne un adeguato livello di funzionalità nel rispetto delle tipologie edilizie, degli elementi strutturali e formali, nonché degli aspetti architettonici e storici.

#### **Art. 35 - Destinazione d'uso di zona A**

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A sono:

- a) - residenziale
- b) - servizi pubblici, amministrativi
- c) - attrezzature private di uso pubblico
- d) - pubblici esercizi, ricettività
- e) - servizi commerciali
- f) - verde pubblico, verde privato
- g) - parcheggi
- h) - attrezzature per il turismo

In particolare sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, con esclusione di supermercati e grandi magazzini; sedi di istituti professionali, sale per spettacoli teatrali o cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli e di attività culturali.

Sono consentite le attività artigianali tradizionali e di servizio.

Non sono ammessi ospedali, industrie ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici, acustici o di altro tipo.

BRANCIO  
FRANCESCO

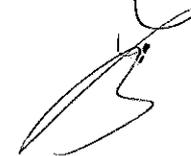
#### **Art. 36 - Pianificazione attuativa in zona A**

Valgono, per la zona A, i Piani attuativi approvati dalla Regione Lazio (DCC n° 48 del 23.10.98 / BUR Lazio 20.5.1999 n° 14).

Possono essere perimetrate all'interno delle zone di recupero le aree da assoggettare a pianificazione attuativa di recupero, anche a seguito di iniziativa privata.

I piani attuativi devono contenere un progetto specifico per la sistemazione degli spazi urbani che contenga, quanto meno:

- 1) la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi
- 2) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe
- 3) la ubicazione e tipologia degli arredi minori
- 4) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate
- 5) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste
- 6) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici
- 7) la definizione della rete fognante della rete delle acque nere e delle acque bianche

- 
- 8) la definizione della rete elettrica
  - 9) la definizione della rete idrica
  - 10) la definizione del gasdotto

### **Art. 37- Interventi urgenti**

Il Sindaco, nei casi di comprovata indifferibilità ed urgenza, dettati da motivi di pubblica incolumità, che comportino la necessità di interventi isolati mirati alla conservazione, al restauro o alla bonifica igienica di unità immobiliari nella zona A può autorizzare singole opere edilizie, anche in deroga alle presenti prescrizioni e modalità attuative.

### **Art. 38 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A**

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze inferiori al 35% con manto di copertura con coppi o con coppi ed embrici di colori analoghi a quelle tradizionali
- b) sono vietati infissi esterni in alluminio, di colore metallizzato
- c) è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne

Per le finiture delle facciate è prescritto l'uso dei seguenti materiali:

muratura di pietre locali

intonaci tradizionali

tinteggiature alle terre naturali

- soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali

- in casi particolari (aventi carattere organico ed unitario), potrà essere consentito l'uso del calcestruzzo a vista

d) i grafici del progetto, da presentarsi in sede di concessione, dovranno documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento

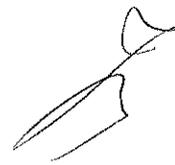
e) le sistemazioni esterne devono rispettare l'aspetto attuale dei luoghi salvo la rimozione di superfetazioni e strutture incomplete prive di valore storico-documentale e salvo variazioni contenute in un dislivello inferiore ad un metro dall'attuale piano di campagna

- pendenza delle scarpate <50%

- per pendenze superiori al 50% le nuove sistemazioni non dovranno prevedere dislivelli maggiori di 1.50 ml trattati con muratura di pietrame a secco, o rivestita

f) devono essere mantenuti i terrazzamenti; le murature a secco di contenimento esistenti vanno ripristinate in caso di cedimento o manomissione.

Potranno inoltre essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico oltre che storico ed artistico, del complesso e soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi; comunque in misura non superiore al 20% della cubatura totale.



soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi; comunque in misura non superiore al 20% della cubatura totale.

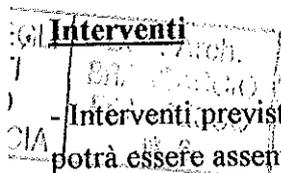
Non saranno ammesse modifiche dei profili sia in verticale che in orizzontale, come alterazione delle linee dei tetti e delle pendenze (ad eccezione di quelle derivanti necessariamente dalla disposizioni delle norme costruttive di cui alla legge 2.2.74 n° 64), alterazioni delle finestre e delle cornici, costruzione di balconi e pensiline, ecc. Il risanamento igienico comprende quelle opere necessarie a dotare ogni unità abitativa, nella sua dimensione e tipologia originaria, di servizio igienico, qualora ne sia sprovvisto, o al miglioramento di questo. Tale locale dovrà essere realizzato all'interno della singola unità abitativa, con eliminazione di bagni pensili e/o su terrazzo.

g) sono ammesse le riaperture di porte e di finestre purché sia dimostrabile l'antica esistenza o con documentazione catastale o fotografica

h) sono ammesse modifiche nelle falde dei tetti e alle sagome degli edifici purché si dimostri con documentazione fotografica o catastale che le modifiche richieste ripristinano l'antica situazione volumetrica preesistente.

#### **Art. 39 - Sottozona A1 - Insediamento storico di consistenza urbana**

Interessa il centro più antico del capoluogo e delle frazioni di Cicignano e di Poggiosommavilla.



- Interventi previsti nell'art. 34 dal n° 1 al n° 7 compresi, con concessione edilizia; l'intervento n° 8 potrà essere assentito previa progettazione unitaria preventiva.

#### **Destinazioni d'uso:**

- Tutte le destinazioni di zona (art.35).

#### **Prescrizioni**

Il piano di zona della frazione di Cicignano può eventualmente reperire in tale sottozona le aree e gli edifici esistenti da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica agevolata di tipo sovvenzionato o convenzionato, nonché alla realizzazione di servizi ed attrezzature private di uso pubblico.

Tale indicazione nasce dalla constatazione della notevole disponibilità di manufatti edilizi al momento non occupati e dalla particolare tipologia architettonica dell'edificato.

**Art. 40 - Sottozona A2 - Complessi di interesse storico monumentale**

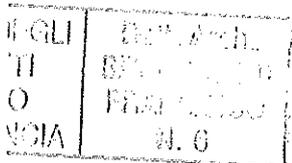
Interessa aree, singoli edifici o nuclei architettonici di interesse storico monumentale non compresi nei perimetri dei nuclei storici di Colavecchio centro, di Cicignano e di Poggiosommavilla.

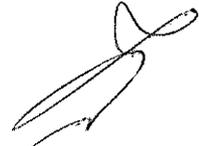
**Interventi**

Interventi previsti nell'art. 34 dal n° 1 al n° 7 compresi, con concessione edilizia; l'intervento n° 8 potrà essere assentito previa progettazione unitaria preventiva.

**Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso di zona dell'art. n° 35 di cui ai punti c-d-e-f-g-h.





## CAPO II - ZONE B - URBANIZZATE - RESIDENZIALI - ESISTENTI

### Art. 41 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali

Il presente P.R.G. individua le zone già urbanizzate che comprendono le zone B di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n° 1444, e quelle nelle quali la prevalente destinazione d'uso di fatto esistente è quella residenziale e nelle quali comunque prevalga il carattere urbano, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria.

La zona B si divide in quattro sottozone ed è normata con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona.

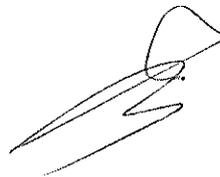
### Art. 42 - Norme generali di zona B

- a) Gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati per le singole sottozone
- b) Gli interventi ammessi dovranno fare riferimento alle prescrizioni di cui alle specifiche norme tecniche di sottozona
- c) Il Comune dovrà predisporre, per le diverse aree comprese in tale zona, i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani
- d) La copertura degli edifici dovrà essere a tetto con manto in tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%
- e) Sono vietati i corpi accessori
- f) Dovranno essere evitati gli elementi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi. Dovrà essere posta una particolare attenzione alle finiture e alle coloriture
- g) Gli interventi si attuano tramite concessione edilizia

### Art. 43 - Destinazioni d'uso in zona B

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona B sono:

- a) - residenziale
- b) - servizi pubblici, amministrativi
- c) - attrezzature private di uso pubblico
- d) - servizi commerciali
- e) - verde pubblico, verde privato
- f) - parcheggi
- g) - artigianato di servizio di quartiere
- h) - turismo e ricettività



In questa zona sono ammessi: sedi di studi professionali, edifici per spettacoli, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli, di attività culturali. Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite attività artigianali di servizio.

Sono escluse industrie ed ogni attività che produca inquinamento.

#### **Art. 44 - Sottozona B1 - Completamento funzionale, igienico-funzionale ed edilizio**

Sono quelle sottozone nelle quali l'insediamento attuale è a destinazione prevalentemente residenziale e nelle quali la consistenza e la tipologia insediativa ne determinano il carattere urbano, per le quali si possono prevedere ampliamenti dell'esistente, nella misura stabilita dai parametri di sottozona, con intervento diretto; sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata e dotate di opere di urbanizzazione primarie; sono anche previste nuove edificazioni di completamento del tessuto edilizio esistente.

#### **Interventi ammessi:**

- Nuove realizzazioni, ampliamento e sopraelevazioni, nella misura massima appresso stabilita
- Demolizioni e ricostruzioni
- Opere di urbanizzazione primaria
- Opere di urbanizzazione secondaria

#### **Destinazioni d'uso**

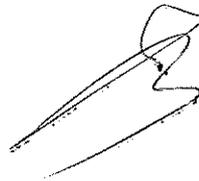
Quelle di zona B

#### **Parametri urbanistici**

- indice fondiario	<b>If</b>	= 2,00 mc/mq
- altezza massima:	<b>H max</b>	= 10,00 ml
- numero piani max		= 3
- distanza confini/strade		= ml 5,00
- distanza edifici		= 1:1
- volume massimo singolo edificio		= mc 2.000

#### **Prescrizioni particolari**

1. Sono ammessi tre piani fuori terra
2. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una piana di alto fusto ogni 50 mq di superficie coperta di nuova costruzione



3. Il volume esistente può essere assentito anche nel caso di totale demolizione
4. E' consentita la deroga dai distacchi di ml 5,00 dalle strade quando l'edificio da realizzare si trovi su un'area attigua ad altre edificate con costruzioni poste a distanza dalla strada inferiore a ml 5,00. In ogni caso dovrà essere rispettata una distanza di ml 2,50 al minimo
5. E' concesso l'allineamento a fili di costruzioni esistenti e la costruzione in aderenza nei seguenti casi:
  - a) quando il volume da edificare si trovi su un'area attigua ad altre edificate, area di fronte stradale comunque non superiore a ml 30,00, che formi oggettivamente con le aree ed edifici intorno, un comparto edilizio omogeneo;
  - b) per provate necessità igienico-sanitarie tali da richiedere un ampliamento dell' abitazione esistente (non nuova unità abitativa): il volume da realizzare, conseguente all'applicazione degli indici di zona, dev'essere inferiore a mc 200.

E' data comunque facoltà di impartire disposizioni più restrittive della presente norma su parere della C.E.C.

6. La costruzione in aderenza deve rispettare le norme degli artt. 877 e segg. del C.C.; non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti

7. L'altezza di un edificio da edificare tra due esistenti e posti a quota diversa rispetto al piano stradale, in aderenza per uno o entrambi i lati, avrà misura massima eguale alla media delle altezze dei due edifici esistenti.

8. I parametri urbanistici della zona B1 di Poggio Sommavilla sono i seguenti

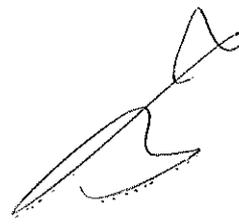
- indice fondiario	<b>If</b>	= 1,28 mc/mq
- altezza massima:	<b>H max</b>	= 7.00 ml
- numero piani max		= 2
- distanza confini/strade		= ml 5,00
- distanza edifici		= 1:1
- volume massimo singolo edificio		= mc 2.000

#### **Art. 45 - Sottozona B2 - Completamento lotti liberi capoluogo**

Sono quelle sottozone nelle quali l'insediamento attuale è a destinazione prevalentemente residenziale e nelle quali la consistenza e la tipologia insediativa ne determina il carattere urbano. Per tali zone, nei lotti rimasti liberi, si possono prevedere interventi di completamento nella misura stabilita dai parametri della sottozona con intervento diretto.

#### **Interventi**

-Gli stessi di cui alla zona B1.



**Destinazioni d'uso**

- Destinazioni di zona B.

**Parametri urbanistici**

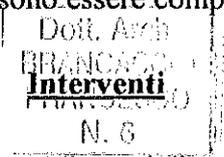
- Indice fondiario	<b>If</b>	=	1.28	mc/mq
- Altezza massima	<b>H max</b>	=	7.50	ml
- Numero piani fuori terra		=	2	
- Distanza confini e strade		rapp.	0.5:1	con min. 5.00 ml
- Superficie minima lotto		=	mq 700	
- Distacco edifici		=	1:1	con min. ml 10.00

**Prescrizioni particolari**

- E' fatto obbligo mettere a dimora una pianta di alto fusto ogni 60 mq di superficie coperta di nuova edificazione
- Copertura edifici a tetto con tegole in cotto ed uso di materiali locali per finiture

**Art. 46 - Sottozona B3 - Completamento lotti liberi ex P.d.L. località S. Angelo**

Sono quei lotti residenziali della lottizzazione approvata secondo il P.d.L., località S. Angelo, che possono essere completati con intervento edilizio diretto.



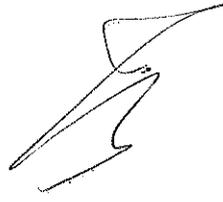
-Gli stessi di cui alla zona B1.

**Destinazioni d'uso**

- Destinazioni di zona B.

**Parametri urbanistici**

- Indice fondiario	<b>If</b>	=	0.30	mc/mq
- Altezza massima	<b>Hmax</b>	=	7.50	ml
- Numero piani fuori terra			2	
- Distanza confini e strade			7.00 ml	
- Superficie minima lotto			esistente	
- Distacco edifici			1:1	con min. ml 10.00
- Rapporto di copertura			esistente	



**Prescrizioni particolari**

- E' fatto obbligo mettere a dimora una pianta di alto fusto ogni 60 mq di superficie coperta di nuova edificazione
- Copertura edifici a tetto con tegole in cotto ed uso di materiali locali per finiture

**Art. 47 - Sottozona B4 - Completamento lotti liberi ex P.d.L. località S. Anna**

Sono quei lotti residenziali della lottizzazione approvata secondo il P.d.L., località S. Anna, che possono essere completati con intervento edilizio diretto.

**Interventi**

- Gli stessi di cui alla zona B1.

**Destinazioni d'uso**

- Destinazioni di zona B.

**Parametri urbanistici**

Arch.			
- Indice fondiario	<b>If</b>	=	0.50 mc/mq
- Altezza massima	<b>H max</b>	=	7.50 ml
- Numero piani fuori terra			2
- Distanza confini			5.00 ml
- Distanza strade			7.50 ml
- Superficie minima lotto			esistente
- Distacco edifici			min. 10.00 ml
- Rapporto di copertura			esistente

**Prescrizioni particolari**

- E' fatto obbligo mettere a dimora una pianta di alto fusto ogni 60 mq di superficie coperta di nuova edificazione
- Copertura edifici a tetto con tegole in cotto ed uso di materiali locali per finiture



**CAPO III- ZONE C**  
**ZONE DESTINATE ALLE FUTURE URBANIZZAZIONI**  
**RESIDENZIALI**

**Art. 48- Zone di espansione - Norme generali**

Tale zona riguarda aree prevalentemente inedificate destinate a nuovi insediamenti. La zona C si divide in due sottozone ed è normata con prescrizioni generali di zona e specifiche di sottozona.

Il Piano Regolatore Generale indica l'estensione delle aree che dovranno essere oggetto di interventi unitari o piani attuativi.

Nella zona C, per ogni abitante insediato o da insediare è prevista la dotazione minima, inderogabile, di 18 mq per spazi pubblici; riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

**Art. 49 - Destinazioni d'uso in zona C**

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona C, salvo diverse indicazioni di sottozona sono:

- a) - residenziale
- b) - attrezzature private di uso pubblico
- c) - servizi commerciali di quartiere
- d) verde pubblico, verde privato
- e) - parcheggi

Si precisa che in questa zona sono ammessi sedi di studi professionali.

Sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, sono inoltre consentite le attività artigianali.

In merito alle attività di cui ai precedenti punti b) e c) si prescrive che non superino il 20% delle volumetrie complessive del comparto.

Sono escluse: le industrie, i laboratori artigianali per la produzione ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici ed introduca elementi inquinanti nelle fognature.

**Art. 50 - Attuazione delle zone di espansione**

L'edificazione è subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati o di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto n° 765 integrati dalla legge regionale 22 luglio 1974 n° 34 e la relativa circolare applicativa n° 5979 del 24 ottobre 1974.

Nelle zone C1 e C2 l'attuazione dovrà avvenire di norma a mezzo di piano attuativo proposto dai privati.

A tale scopo i privati proprietari, rappresentanti i tre quarti del valore dell'intera area in base all'imponibile catastale, potranno presentare il P.d.L. ai sensi e con le modalità dell'art. 23 della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche.

Nelle suddette zone C1 e C2, qualora non sia possibile attuare anche con tali modalità gli interventi previsti, il Sindaco, accertata l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria o il contemporaneo impegno alla realizzazione a proprie spese di esse, potrà dare attuazione alle zone C di cui sopra a mezzo concessione edilizia singola alle seguenti condizioni:

- a) esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o contestuale impegno alla realizzazione
- b) cessione gratuita e impegno alla realizzazione a spese della proprietà di area da destinare a parcheggio o verde pubblico, ubicata lungo la viabilità pubblica, pari ad 1/3 della superficie coperta dell'edificio da realizzare
- c) esistenza accesso diretto all'edificio da viabilità pubblica
- d) stipula convenzione tra il concessionario ed il Comune

**(e)** predisposizione di un piano-quadro di utilizzo dell'area, a cura del Comune, che evidenzi la viabilità e le aree previste da cedere da parte dei singoli proprietari catastali

BRUNCA  
FRANCESCO  
N. 6

#### **Art. 51- Sottozona C1 - Nuova edificazione**

Sono le nuove zone di espansione del centro abitato, oppure, ai sensi della legge 18 aprile 1962 n° 167, da riservare per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata, secondo le decisioni che il Consiglio Comunale vorrà assumere dopo l'approvazione del P.R.G.

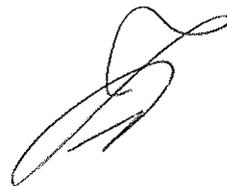
In tali sottozone sono preferenziali tipologie a schiera o in linea oltre la casa singola

#### **Interventi**

- Nuove realizzazioni
- Demolizioni edifici esistenti
- Opere di urbanizzazione primaria
- Opere di urbanizzazione secondaria

#### **Destinazioni d'uso**

- Residenziale
- Verde privato
- Parcheggi



### Parametri urbanistici

- indice territoriale:	<b>It</b>	=	0.30	mc/mq
- superficie coperta massima:	<b>Sc max</b>	=	30%	
- altezza massima edifici:	<b>H max</b>	=	7.00	ml
- numero piani fuori terra		=	2	

### Prescrizioni particolari

- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 50 mq di superficie coperta di costruzione.
- Per i materiali da utilizzarsi a vista negli interventi edilizi si prescrive l'uso di quelli tipici del luogo, di norma gli edifici dovranno essere coperti a tetto con tegole in laterizio.
- Nella zona C1 posizionata a Poggiosommavilla l'indice di cubatura territoriale è pari a 0.4 mc/mq.
- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prescrive che il comparto di intervento coincida con le singole zone così come perimetrare dalle tavole n° 11 e n° 12 di P.R.G.; è ammesso comunque l'attuazione dei piani attuativi per sub-comparti di superficie minima di mq 10.000.

### **Art. 52 - Sottozona C2 - Espansione residenziale**

Trattasi di aree destinate alla nuova edificazione per l'edilizia residenziale. In tali sottozone sono previste tipologie libere con intervento urbanistico preventivo.

### Interventi

- Nuove realizzazioni
- Demolizioni
- Opere di urbanizzazione primaria
- Opere di urbanizzazione secondaria
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti

### Destinazioni d'uso

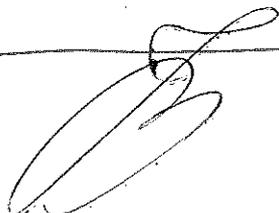
- Residenziale
- Residenziale-turistico (può essere pari al 40 % della cubatura ammessa)

### Parametri urbanistici

- Indice territoriale:	<b>It</b>	=	0.30 mc/mq
- Superficie coperta massima	<b>Sc max</b>	=	30 %
- Altezza massima edifici:	<b>Hmax</b>	=	7.00 ml
- Numero piani fuori terra		=	2
- Distacco confini		=	5.00 ml

### Prescrizioni particolari

- Comparto attuativo minimo: per la definizione dei piani attuativi si prevede la formazione di comparti coincidenti con una intera sottozona così come definiti dalle tavole n° 11 e n° 12 di P.R.G; è ammessa comunque l'attuazione dei piani attuativi attraverso la formazione di sub-comparti di superficie non inferiore a mq 10.000.
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 50 mq di superficie coperta di costruzione.
- Si fa obbligo di riservare all'interno dei singoli lotti una superficie di parcheggio a servizio degli abitanti dell'edificio non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mq di volume costruito fuori terra.
- Nella zona C2 posizionata a Poggiosommavilla l'indice di cubatura territoriale è pari a 0.25 mc/mq e l'altezza massima è 4.50 ml. La destinazione residenziale turistica può essere pari alla cubatura ammessa.





## CAPO IV - ZONA D PRODUTTIVA

### Art. 53- Individuazione delle zone produttive

Tale zona comprende le porzioni di territorio comunale con attuale destinazione produttiva e quelle destinate a future aree produttive.

La zona D comprende due sottozone: D1 e D2.

### Art. 54 - Norme generali di zona

Nella presente zona D, la superficie da destinare a spazi pubblici deve rispettare quanto prescritto dal D.M. del 2 aprile 1968 n° 1444 (1/10 della superficie oltre alle sedi viarie).

Per le unità produttive esistenti saranno ammessi interventi di adeguamento e ristrutturazione dei volumi attuali. Nel caso di ampliamenti o nuovi corpi di fabbrica, dovranno essere rispettati gli indici complessivi di fabbricabilità fondiaria previsti dalle norme di P.R.G.

Le aree produttive dovranno essere servite da fognatura con sistema separato per le acque bianche e nere. La fognatura nera dovrà confluire in un impianto di depurazione centrale. Le acque degli scarichi dovranno essere immesse nelle fognature bianche soltanto previa completa depurazione da effettuarsi con impianti predisposti a cura dei privati all'interno delle rispettive attività nel rispetto della legge n. 319.

Sono escluse quelle attività produttive che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero essere pregiudizievoli alle zone residenziali e agricole.

### Art. 55 - Destinazioni d'uso in zona D

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona D salvo diverse indicazioni di sottozona sono:

- b) artigianale
- c) commerciale di dettaglio e centro commerciale
- d) esposizione vendita
- e) residenziale (connesse alle attività produttive)
- f) attrezzature private di uso pubblico
- g) verde pubblico, verde privato
- g) parcheggi

Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente il processo produttivo (officine, uffici e laboratori, centri commerciali, centri di servizio), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie lorda massima di 120 mq, locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai, mensa ecc..

## Art. 56 - Sottozona D1 - Zone produttive in corso di completamento o esistenti

Tale sottozona comprende porzioni del territorio comunale libere o parzialmente edificate per le quali si prevede una destinazione commerciale-artigianale. E' ammessa la distribuzione, esposizione e vendita di prodotti, attrezzature di supporto alla trasformazione dei prodotti, infrastrutture pubbliche o private legate al trasporto.

Si attua a mezzo di concessione edilizia singola.

### Interventi

- Nuove realizzazioni
- Demolizioni e ricostruzioni
- Opere di urbanizzazione primaria
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quelle di zona
- Opere di urbanizzazione secondaria

### Destinazioni d'uso

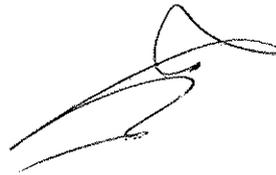
- artigianale
- servizi commerciali
- esposizione vendita
- attrezzature private di uso pubblico
- verde privato
- parcheggi
- trasformazione dei prodotti agricoli
- residenziale (connessa all'attività produttiva)

### Parametri urbanistici

- indice fondiario:	<b>If</b>	= 0.80 mc/mq
- lotto minimo	<b>Sf min</b>	= 900 mq (o l'intera zona se minore)
- superficie coperta massima	<b>Sc max</b>	= 60%
- altezza massima	<b>H max</b>	= 8,50 ml
- distanza strade e confini		= 5.00 ml

### Prescrizioni particolari

- Si prescrivono 10 mq ogni 100 mq di superficie del lotto, riservati a parcheggio, per la sosta degli autoveicoli e del personale;
- Si prescrivono 5 mq ogni 100 mq di superficie del lotto, riservati alle operazioni di movimentazione, carico e scarico di materie prime e lavorate; o per aree verdi.
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq 80 di superficie coperta di nuova costruzione.



- E' ammessa la abitazione del titolare o del custode per una superficie lorda massima di 120.00 mq oltre ad altrettanta superficie per uffici, da ricavarsi all'interno della volumetria assentibile.

### **Art. 57 - Sottozona D2 - Artigianale, terziaria e commerciale di nuova previsione**

Tale sottozona è destinata ad attività' connesse a lavorazioni artigianali; esposizione e vendita dei prodotti, commerciale e terziaria (uffici, ecc.), attuata a mezzo strumento urbanistico preventivo.

#### **Interventi**

- Nuove realizzazioni
- Demolizioni e ricostruzioni
- Opere di urbanizzazione primaria
- Opere di urbanizzazione secondaria
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti

#### **Destinazioni d'uso**

- artigianale e piccola impresa
- terziaria e direzionale
- commerciale
- residenza e servizi connessi alla produzione

#### **Parametri urbanistici**

- indice territoriale	<b>It</b>	=	0,70	mc/mq
- lotto minimo (nel piano attuativo)	<b>Sf</b>	=	500	mq
- superficie coperta massima	<b>Sc max</b>	=	40%	
- altezza massima	<b>H max</b>	=	7,50	ml
- distanza strade e confini -		=	5,00	ml

#### **Prescrizioni particolari**

- Comparto attuativo minimo: per la definizione del piano attuativo è obbligatoria la redazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona.
- Si prescrivono 5,00 mq ogni 100 mq di superficie del lotto, riservati a parcheggio, per la sosta degli autoveicoli e del personale.



-Si prescrivono 5,00 mq ogni 100 mq di superficie del lotto, riservati a parcheggio, per la sosta degli autoveicoli e del personale.

-Si prescrivono 5.00 mq ogni 100 mq di superficie del lotto, riservati ad operazioni di movimentazione, carico e scarico di materie prime e lavorate.

L'altezza sopraindicata non comprende sovrastrutture, camini, serbatoi, silos ed attrezzature aeree varie, le quali potranno superare l'altezza massima, ma con una superficie coperta che non sia superiore ad un centesimo dell'area totale del lotto. E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq 100 di superficie coperta.

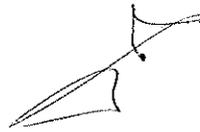
-Le recinzioni, ove necessarie, saranno realizzate con muratura in pietrame e/o con paletti e rete metallica o inferriate con disegni semplici; la parte in muratura non potrà eccedere l'altezza di 1.80 ml. Alla muratura va affiancata una siepe di piante sempreverdi di essenze tipiche dei luoghi.

Ogni edificio, all'interno della volumetria assentibile, potrà prevedere abitazioni (per custode, gestore, ecc.), pari ad una volumetria non superiore al 20% della totale realizzanda.

Dott. Arch.  
FRANCESCO  
FRANCESCO  
N. 6



Dot. Arch.  
FRANCESCO  
FRANCESCO  
N. 6



## CAPO V - ZONA E AGRICOLA

### Art. 58 - Individuazione della zona agricola

Tale zona comprende le porzioni di territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, all'attività silvo-pastorale. Tali attività sono intese non solamente come funzione produttiva alimentare, ma anche come funzione di servizio e protezione del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico nonché come patrimonio territoriale per lo svolgimento dell'attività turistico-ricreativa.

### Art. 59- Norme generali di zona E

- Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerata come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.
- Nelle zone agricole è vietata ogni lottizzazione a scopo edilizio ai sensi della legge regionale 22 luglio 1974 n° 34.
- E' vietata l'apertura di strade o sentieri, che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione o di fruizione turistico-escursionistica e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite contestualmente alle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime.
- Nelle zone agricole l'edificazione deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendovi, in conformità alle leggi che le consentono, l'attività di ricettività agrituristica, comprese le attrezzature ad essa afferente, nonché la trasformazione artigianale dei prodotti agricoli.
- Nelle zone agricole possono essere realizzate infrastrutture viarie, laddove necessario, anche se non indicate nelle tavole di P.R.G.; non costituisce variante allo stesso la realizzazione in tali zone di tracciati infrastrutturali interessati (fognature, gas, telefono, ecc.), anche se di servizio a zone aventi diversa destinazione.
- In sede di concessione potranno essere imposte particolari sistemazioni, specie per quanto riguarda la schermatura dei manufatti, dei terrazzamenti, rilievi e in genere l'ambientazione delle opere.
- Per i territori ricadenti in "aree naturali protette regionali" vale la disciplina della legge regionale n° 29/ 1997 e sue successive modificazioni
- Per le attività agrituristiche in territorio agricolo vale la disciplina della legge regionale n° 36/1997



- Nel territorio vincolato ai sensi delle leggi 1497/1939 e 431/1985 valgono le normative di cui alle leggi Regionali numeri 24/1998 e 25/1998 e loro successive modificazioni
- Nelle zone agricole ad elevato frazionamento fondiario il rilascio di concessioni per i cosiddetti "annessi agricoli" è soggetto alla disciplina di cui al comma 6, dell'art. 56 della legge Regionale n° 38/1999
- Nelle zone agricole non soggette a discipline specifiche il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni edilizie è subordinato a quanto previsto dall'art. 57 dal comma 1, della legge regionale n° 38/1999 con i requisiti e le modalità ivi previste
- Ai sensi del comma 2, art. 55 della legge regionale n° 38/1999, la concessione per la costruzione delle strutture abitative nelle zone agricole è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria
- Il comma 3, art. 55 della legge regionale n. 38/1999 fissa, in zona agricola, il rapporto massimo tra metri quadrati del fondo e metri cubi delle erigende strutture a scopo residenziale in 0.025 mc/mq e, parimenti, correla il lotto minimo di intervento all'entità costituita dalla "unità aziendale minima".

#### **Art. 60 - Destinazioni d'uso in zona E**

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona E, salvo diverse indicazioni restrittive sono:

- a) agricola
- b) residenziale agricola
- c) parcheggi
- d) ricettività agrituristica
- e) attrezzature per il turismo e per il tempo libero e per attività sportive di area vasta
- f) produttiva, di trasformazione artigianale dei prodotti agricoli

#### **Art. 61 - Aree boschive: vigenza della legge 8 agosto 1985 n° 43, art. 1, lettera g)**

Il presente P.R.G. individua come aree di protezione del sistema idromorfologico-vegetazionale quelle la cui principale finalità è la tutela delle aree boschive in coerenza con quanto dettato in materia dalla normativa nazionale e regionale. Tale individuazione comprende le aree boschive come desumibili dalla documentazione ufficiale disponibile e le aree limitrofe e radure strettamente connesse per valenza paesaggistica, idrogeologica e produttiva alle stesse aree boschive. In accordo con quanto disposto dai competenti uffici regionali centrali e periferici, la determinazione definitiva della effettiva esistenza di area boschiva può essere sancita esclusivamente da detti uffici, con specifico parere, in seguito ad una esplicita richiesta da prodursi volta per volta sulle singole particelle interessate da interventi o programmi.

In ordine a quanto sopra si prescrive che nella zona agricola, in qualsiasi zona ricada l'intervento o il programma, sarà cura dell'Amministrazione Comunale e della proprietà, qualora possano sorgere



dubbi sulla presenza di aree boschive, intraprendere le debite procedure presso i citati uffici competenti allo scopo di stabilire inequivocabilmente la effettiva esistenza di "area boschiva".

In merito a ciò si precisa che, a seguito della legge 8 agosto 1985 n° 431, il riconoscimento di "territori coperti da boschi e foreste..." determina per gli stessi la presenza del vincolo ai sensi della legge 29 giugno 1939 n° 1497 e conseguentemente, nello specifico, la vigenza della normativa del P.T.P.

#### **Art. 62 - Adeguamento funzionale ed igienico sanitario degli edifici esistenti in zona E**

Con lo scopo di favorire in via prioritaria gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a fronte della carenza funzionale di tale patrimonio, per gli edifici rurali esistenti in zona E, aventi già destinazione abitativa documentata alla data di adozione del P.R.G. è previsto, quali che siano la superficie fondiaria, l'indice fondiario ed il rapporto di copertura, un ampliamento *una tantum*, per adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, nella misura massima pari al 15% della volumetria esistente destinata ad abitazione.

Tali ampliamenti devono comunque rispettare le prescrizioni relative all'altezza massima e distacchi previsti per la zona agricola.

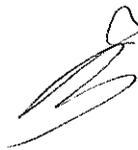
Al fine degli ampliamenti di cui al presente articolo il lotto di pertinenza, servente l'edificio esistente al momento dell'intervento, ne costituisce la superficie fondiaria.

#### **Art. 63- Zona E - Agricola produttiva**

Per "area agricola produttiva" si intende un sistema integrato di singole unità in essere, definite "aziende agrarie", costituite da una coincidenza di valenze antropiche, fisiche, agronomiche ed economiche tali da perseguire una produzione lorda vendibile, finalizzata alla formazione del reddito dell'imprenditore agricolo. Le prescrizioni sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi, anche part-time.

#### **Interventi**

- Demolizioni
- Interventi manutentivi e di restauro
- Opere interne
- Ristrutturazioni edilizie
- Nuove realizzazioni
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati, nell'ambito di quelle di zona
- Urbanizzazioni



### Destinazioni d'uso

- a) agricola
- b) residenziale agricola
- c) parcheggi
- d) ricettività agrituristica
- e) attrezzature per il turismo e per il tempo libero e per attività sportive di area vasta
- f) produttiva, di trasformazione artigianale dei prodotti agricoli

### Parametri urbanistici

- indice fondiario	<b>If</b>	=	0.05 mc/mq
- indice per la volumetria residenziale	<b>If resid.le</b>	=	0.025 mc/mq
- lotto minimo	<b>Sf min</b>	=	40.000 mq
- altezza massima	<b>Hmax</b>	=	4.50 ml
- distanze strade e confini		=	5.00 ml
- distanze edifici		=	10.00 ml

### Prescrizioni particolari

- 1) Sono consentite costruzioni monocalci per il ricovero degli attrezzi, di altezza complessiva non superiore a 2.30 ml e di superficie non superiore a mq 16 quando si disponga di un lotto non inferiore a mq 2000, oltre a porticato aperto non superiore a 4.00 mq.
- 2) Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riparti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, i pergolati, le schermature poste a protezione delle colture, gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di illuminazione, anche se abbisognino di intelaiature stabilmente infisse al suolo.
- 3) Per gli edifici esistenti in tale zona da destinarsi ad attività agrituristiche (produzione prodotti, alloggio, ristorazione) e' consentito, indipendentemente dal lotto su cui insiste l'edificio, un ampliamento della volumetria pari al 30% di quella esistente, da destinarsi esclusivamente a destinazioni ricettive e di ristoro.
- 4) Nel caso di nuovi totali interventi volti a finalità agrituristiche, in deroga al lotto minimo previsto per tale zona, e' consentita la realizzazione di manufatto avente volumetria massima di 1000 mc, previo atto d'obbligo trascritto nei modi di legge, fermo restando gli altri parametri di sottozona.  
Il lotto d'intervento, nel caso sopraindicato, non deve essere inferiore a 10.000 mq ed il richiedente deve dimostrare di possedere, nel territorio comunale, zone agricole produttive non inferiori a 60.000 mq.
- 5) Le volumetrie realizzate per gli annessi agricoli devono essere realizzate di norma in corpo separato dalle volumetrie residenziali e, eventualmente, collegate da porticato aperto.
- 6) Sono escluse coperture con forme non tipiche dei luoghi come abbaini, mansarde e pendenze di tetti superiori al 35%.



7) E' prescritto l'uso di materiali tradizionali dei luoghi.

#### **Art. 64 - Zona E - Agricola vincolata**

La zona E agricola vincolata comprende le aree boschive come desumibili dalla documentazione ufficiale disponibile e come rilevato, in specifiche elaborazioni all'uopo predisposte, nonché aree limitrofe, slarghi e radure strettamente connesse per valenza paesaggistica, idrogeologica e produttiva, alle stesse aree boschive nonché le aree comprese all'interno dei vincoli di cui alle leggi n° 1497/39, 1089/89, 431/85 art. 1 e quelle con particolari vincoli di piano.

#### **Interventi**

- Demolizioni
- Interventi manutentivi e di restauro
- Opere interne
- Ristrutturazioni edilizie
- Nuove realizzazioni
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati, nell'ambito di quelle di zona
- Urbanizzazioni

#### **Destinazioni d'uso**

- agricola silvo pastorale
- produttiva
- residenziale-agricola
- agrituristica

#### **Parametri urbanistici**

- indice fondiario	<b>If</b>	=	0.025 mc/mq
- lotto minimo	<b>Sf min</b>	=	60.000 mq
- altezza massima	<b>H max</b>	=	4.50 ml
- distanze da strade, confini, edifici		=	10.00 ml

I succitati parametri urbanistici sono validi solo nel caso in cui non contrastino con le norme di tutela ai sensi delle leggi vigenti e con quelle di P.R.G.

#### **Prescrizioni particolari**

- 1) Negli ambiti di cui sopra è sempre ammessa la ricostruzione degli edifici esistenti, con materiali tipici della zona e con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili, nonché l'esecuzione di interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici.
- 2) E' ammessa al di fuori dell'edificazione di cui al precedente punto "parametri urbanistici", la realizzazione di manufatti per il ricovero degli animali e per altre esigenze della conduzione agricola dei fondi, ai fini dell'allevamento del bestiame, realizzati con struttura e finiture lignee, e

con parti di muratura in pietra apparente, con superficie massima di 50 m<sup>2</sup> e con altezza massima di 2.50 m e nel rispetto del lotto minimo.

3) In dette zone è altresì ammessa la costruzione di abbeveratoi e similari nonché depositi materiali e ricoveri addetti, su documentata istanza.

L'altezza massima di detti manufatti non potrà superare i 4.00 m. I materiali delle coperture e le eventuali sistemazioni devono avere le caratteristiche tipiche locali.

4) In tutta la zona è fatto divieto di procedere all'intubazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammessa l'intubazione, per tratti non eccedenti i 20 m e non ripetibile a distanze inferiori ai 300 m, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/1939.

I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di 150 m per parte.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente; gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua le opere idrauliche e di bonifica indispensabili, le opere relative allo scarico ed alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente nonché le opere strettamente necessarie per la utilizzazione produttiva delle acque sono consentite, previo nulla osta rilasciato dagli organi competenti. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a dare avviso al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare all'autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

Gli interventi di cui sopra che non rivestano carattere di urgenza e/o temporaneità per emergenze finalizzate alla protezione civile, debbono essere preceduti da un SIP (studio di inserimento paesistico) di cui alla L.R. 24/1998.

6) Ai fini del presente P.R.G. e della relativa normativa si considerano boschi:

a) i terreni di superficie non inferiore a 5000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50%

b) i castagneti da frutto

c) gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 m dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20% della superficie boscata

Sono esclusi dalla categoria di beni paesistici di cui sopra:

OGG. 1997  
FRANCIA  
FRANCIA  
N. 6



- a) gli impianti di colture legnose di origine esclusivamente artificiale realizzati con finalità produttive;
- b) le piante sparse, i filari e le fasce alberate, fatta eccezione per quelle che assolvono a funzioni frangivento in comprensori di bonifica o di schermatura igienico-sanitaria nelle pertinenze di insediamenti produttivi o servizi, ovvero situati nelle pertinenze idrauliche nonché quelli di riconosciuto valore storico;
- c) le piantagioni arboree dei giardini;
- d) i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea a maturità non superi il 50% della loro superficie e sui quali non siano in atto progetti di rimboschimento o una naturale rinnovazione forestale in stato avanzato.

Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento.

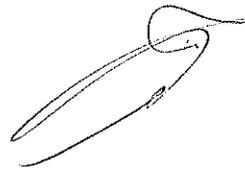
Non è richiesta autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939 nei territori boschivi per i seguenti interventi:

- a) interventi previsti nei piani di assestamento forestale approvati dalla Regione;
- b) taglio culturale, inteso quale taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché sia eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e rientri nell'ordinario governo del bosco, ovvero taglio volto all'eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperente sottomessa e/o soprannumeraria e delle piante danneggiate e/o colpite da attacchi parassitari;
- c) forestazione, ovvero costituzione di nuove superfici boscate, ricostituzione di patrimoni boschivi tagliati o comunque distrutti, rinfoltimento di soprassuoli radi;
- d) opere di bonifica, volte al miglioramento del patrimonio boschivo per quantità e specie, alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della sentieristica e della viabilità forestale;
- e) opere di difesa preventiva dal fuoco, ovvero cinture parafuoco, prese d'acqua, sentieristica, viabilità, punti d'avvistamento;
- f) opere connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.

E' in ogni caso soggetto all'autorizzazione paesistica il taglio a raso dei boschi d'alto fusto non assestato o ceduo invecchiato, intendendo come tale i popolamenti che abbiano superato di due volte e mezzo il turno minimo indicato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Capo II del regio decreto 16 maggio 1926, n° 1126.

Nei territori boscati gli interventi consentiti sono solo il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

Resta ferma la possibilità di utilizzare l'indice fondiario di sottozona in aree non boscate e non aventi i requisiti di cui sopra, per la edificazione secondo gli indici urbanistici valevoli per la zona.



## CAPO VI - SERVIZI ED ATTREZZATURE

### Art. 65 - Individuazione delle zone per attrezzature e servizi

Tale zona riguarda aree prevalentemente inedificate ovvero già interessate da pubbliche attrezzature ed è destinata alla creazione del sistema delle attrezzature di interesse pubblico.

Potranno essere realizzate anche da privati attrezzature di interesse pubblico, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso (attività collettive, culturali e di spettacolo, ricreative e di ristoro - servizio inerenti) e previa convenzione con il Comune.

La zona F si divide in sei sottozone la cui attuazione avverrà a mezzo concessione edilizia singola.

### Art. 66 Destinazioni d'uso in zona F

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona F, salvo diverse indicazioni di sottozona sono:

- a) attrezzature di servizio pubblico:
  - scolastiche
  - sociali
  - sanitarie
  - amministrative
  - religiose
  - sportive
  - cimiteriali
  - verde pubblico
- b) parcheggi
- c) servizi tecnologici
- d) servizi privati di interesse pubblico
- e) verde privato

### Art. 67 - Sottozona F1 - Servizi per l'istruzione

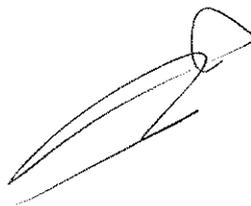
Tali aree sono destinate ad attrezzature pubbliche per l'istruzione di interesse cittadino a livello comunale come asili nido scuole materne e scuole dell'obbligo di cui al D.M: 1444/68 art. 3 punto a).

#### Interventi

- Demolizioni e ricostruzioni
- Ristrutturazioni edilizie
- Nuove realizzazioni
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati, per adeguamento alla destinazione



Urbanizzazioni



### Destinazioni d'uso

- attrezzature scolastiche;

### Parametri urbanistici

- |                               |              |   |            |
|-------------------------------|--------------|---|------------|
| - indice fondiario:           | <b>If</b>    | = | 1.50 mc/mq |
| - altezza massima:            | <b>H max</b> | = | 8.50 ml    |
| - distacchi confini e strade: |              | = | 5.00 ml    |

### Prescrizioni particolari

- Area a parcheggio: non meno di 1 mq ogni 10 mq di superficie coperta;
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 150 mq di superficie coperta di costruzione. le aree non destinate all'edificazione né a parcheggi o piazze saranno sistemate a verde con alberature di alto e medio fusto.

### **Art. 68 - Sottozona F2 - Aree pubbliche di interesse comune**

Sono le aree destinate ad attrezzature di interesse comune: religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc..). Esse potranno essere realizzate dagli Enti competenti, dal Comune o anche da privati.

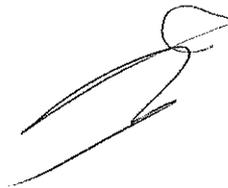
### Interventi

- Demolizioni e ricostruzioni
- Ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche
- Nuove realizzazioni
- Urbanizzazioni

### Destinazioni d'uso

- attrezzature di interesse comune

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



### Parametri urbanistici

- indice fondiario:	<b>If</b>	=	1.50 mc/mq
- altezza massima:	<b>H max</b>	=	8.50 ml
- distacchi confini e strade:		=	5.00 ml

### Prescrizioni Particolari

- Area a parcheggio: non meno di 1 mq ogni 10 mq di superficie coperta;
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 150 mq di superficie coperta di costruzione. le aree non destinate all'edificazione né a parcheggi o piazze saranno sistemate a verde con alberature di alto e medio fusto.

### **Art. 69- Sottozona F3 Verde pubblico**

Tali aree comprendono le parti di territorio già destinate a verde pubblico, verde naturale o interessate da attività connesse con l'uso del verde e dello sport.

### Norme generali di zona

L'attuazione delle zone sottoelencate avviene per intervento edilizio diretto a cura dell'Amministrazione Comunale o di privati proprietari o concessionari, nel rispetto delle norme specifiche.

Nella zona F3 l'Amministrazione comunale potrà autorizzare chioschi e similari, di norma realizzati in legno ed a struttura precaria, di superficie non superiore a mq 36.00, per la vendita di bevande o prodotti ludici.

### Destinazioni d'uso

- verde naturale
- verde attrezzato a parco
- verde attrezzato per lo sport
- verde di rispetto dell'edificato e/o di visuali paesistiche
- edifici particolari
- attrezzature di ristoro
- attrezzature di servizio
- attrezzature ed edifici per lo sport

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Tale zona è destinata a spazi verdi di uso pubblico, naturali o attrezzati, di norma realizzati dall'Amministrazione comunale, con concessione singola estesa all'intera area.

Comprende anche aree attrezzate per la sosta ed il riposo ed aree per il gioco o per la pratica sportiva. Nella realizzazione degli impianti, al coperto od allo scoperto, dovranno essere rispettate le normative vigenti relative alle singole destinazioni degli impianti, servizi annessi ed aree a parcheggio.

### Interventi

- Demolizioni
- Urbanizzazioni
- Ristrutturazione urbanistica
- Edificazione di attrezzature specifiche

### Destinazioni d'uso

- verde pubblico
- attrezzature ed impianti sportivi
- parcheggi

### Parametri urbanistici

- indice fondiario:	<b>If</b>	=	1.00	mc/mq
- altezza massima:	<b>H max</b>	=	4.50	m
- distacchi confini e strade:		=	1000	m
- numero piani fuori terra		=	1	n

### Prescrizioni particolari

E' ammessa una utilizzazione del verde con finalità pubbliche di uso collettivo.

Nel caso di costruzioni esistenti in loco, pubbliche o private, sono consentite esclusivamente opere di restauro e di bonifica igienica.

Sono ammessi impianti all'aperto, finalizzati all'uso del verde, nonché attrezzature per pic-nic e similari.

L'edificazione per attrezzature finalizzate all'uso del verde e per lo sport, dovrà essere coerente con l'edilizia tradizione locale.

È ammessa la deroga all'altezza massima in adeguamento alle normative delle altezze delle tipologie architettoniche proposte

## Art. 70 - Sottozona F4 - Aree per i servizi privati

Sono le aree destinate ad attrezzature di servizi privati e privati di uso pubblico: religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, commerciali, ricettivi (alberghi, case-albergo), sportivi ecc.

### Interventi

- Demolizioni e ricostruzioni
- Ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche
- Nuove realizzazioni
- Urbanizzazioni

### Destinazioni d'uso

- attrezzature di interesse comune

### Parametri urbanistici

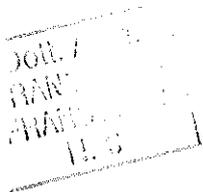
- indice fondiario	<b>If</b>	=	1.50 mc/mq
- altezza massima	<b>H max</b>	=	8.00 ml
- distacchi confini		=	5.00 ml
- distacchi strade		=	5.00 ml

### Prescrizioni particolari

- Area a parcheggio: non meno di 1 mq ogni 10 mq di superficie coperta;
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 150 mq di superficie coperta di costruzione. le aree non destinate all'edificazione né a parcheggi o piazze saranno sistemate a verde con alberature di alto e medio fusto.

## Art. 71- Sottozona F5 Verde privato

Tali aree comprendono le parti di territorio già destinate a verde privato, verde naturale o interessate da attività connesse con l'uso del verde e dello sport.



### Norme generali di zona

L'attuazione delle zone sottoelencate avviene per intervento edilizio diretto a cura dei privati proprietari

### Destinazioni d'uso

- verde naturale
- verde attrezzato a parco
- verde attrezzato per lo sport
- verde di rispetto dell'edificato e/o di visuali paesistiche
- edifici particolari
- attrezzature di ristoro

Tale zona è destinata a spazi verdi privati o privati di uso pubblico, naturali o attrezzati.

Comprende anche aree attrezzate per la sosta ed il riposo ed aree per il gioco o per la pratica sportiva. Nella realizzazione degli impianti, al coperto od allo scoperto, dovranno essere rispettate le normative vigenti relative alle singole destinazioni degli impianti, servizi annessi ed aree a parcheggio.

### Interventi

- Demolizioni
- Urbanizzazioni
- Ristrutturazione urbanistica
- Edificazione di attrezzature specifiche

### Destinazioni d'uso

- verde privato
- attrezzature ed impianti sportivi
- parcheggi

### Parametri urbanistici

- indice fondiario:	<b>If</b>	=	0.05	mc/mq
- altezza massima:	<b>H max</b>	=	4.50	m
- distacchi confini e strade:		=	10.00	m
- numero piani fuori terra		=	1	n



### **Prescrizioni particolari**

E' ammessa una utilizzazione del verde con finalità pubbliche di uso collettivo.

Nel caso di costruzioni esistenti in loco, pubbliche o private, sono consentite esclusivamente opere di restauro e di bonifica igienica.

Sono ammessi impianti all'aperto, finalizzati all'uso del verde, nonché attrezzature per pic-nic e similari.

L'edificazione per attrezzature finalizzate all'uso del verde e per lo sport, dovrà essere coerente con l'edilizia tradizione locale.

È ammessa la deroga all'altezza massima in adeguamento alle normative delle altezze delle tipologie architettoniche proposte.

### **Art. 72 Sottozona F6 Area cimiteriale**

Sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici cimiteriali. Tale area comprende la zona destinata agli edifici cimiteriali esistenti e quella destinata a nuova espansione cimiteriale.

### **Interventi**

- Demolizioni e ricostruzioni
- Ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche
- Nuove realizzazioni
- Urbanizzazioni

### **Prescrizioni particolari**

- Mettere a dimora almeno una pianta ogni 20 mq di superficie coperta dall'edificio
  - area a parcheggio non inferiore a 1mq ogni 10 mq di superficie dell'area
  - l'intervento si attua tramite un progetto unitario predisposto dal Comune

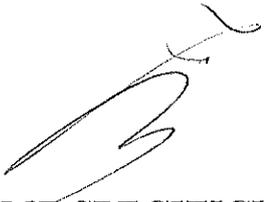
### **Art. 73 - Parcheggi pubblici**

Sono le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici a raso o in edifici, a cura dell'Amministrazione comunale o, previa convenzione, da privati.

Nel caso di realizzazione di parcheggi a raso dovranno essere messe a dimora idonee alberature.

Nel caso di realizzazione di parcheggi multipiano questi dovranno rispettare i seguenti parametri.

- a) piani interrati           max 2
- b) piani fuori terra       max 2
- c) superficie coperta   max 70%



**TITOLO III**  
**VINCOLI RISPETTI E NORME SPECIFICHE**  
**CAPO I - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

**Art. 74 - Vincoli - Sovrapposizione delle norme**

Indipendentemente dalle destinazioni di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai vincoli seguenti.

I vincoli si intendono sovrapposti alle prescrizioni di zona e di sottozona. Anche se istituiscono una limitazione alla fabbricabilità di un'area, in termini di possibile localizzazione dell'edificio, non ne inibiscono la potenzialità edificatoria, fissata dalle norme della zona e dallo specifico indice.

**Art. 75 - Vincolo di rispetto - cimiteriale**

Il vincolo cimiteriale è stabilito dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitari 27 luglio 1934 n. 1265, che fissa un raggio rispetto della edificazione di m 150 dai manufatti cimiteriali.

In tali fasce potranno essere realizzati chioschi per la vendita di fiori e prodotti simili oltre a parcheggi di uso pubblico.

Le aree concorrono alla determinazione degli indici di zona o sottozona del P.R.G..

**Art. 76 - Acque pubbliche**

In tutto il territorio comunale deve essere accuratamente garantita la tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica nonché delle loro affluenze (torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc. ...) da ogni effetto nocivo meccanico e chimico-batterologico.

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

Nel caso in cui per eventi calamitosi eccezionali o per la presenza di rischi di esondazione si siano dovute eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica (interessanti, ove occorra, l'intera asta dei corsi d'acqua) i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso, al momento dell'inizio delle opere, all'autorità preposta alla tutela del vincolo ambientale ed a presentare un progetto dimostrante l'avvenuta definitiva sistemazione dei luoghi.

Al di fuori delle zone edificate e/o interessate dalle previsioni del presente P.R.G. come zone A, B, C, D, F del D.I. 1444/2 aprile 1968, gli spazi latitanti gli argini debbono essere mantenuti integri ed ineditati per una profondità di almeno 150.00 m per parte.

In queste fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente lungo i corsi d'acqua; salvo deroghe dipendenti da esplicite esigenze tecniche; sono consentite le opere di bonifica indispensabili, ivi compresi manufatti, che comunque dovranno essere eseguite osservando i particolari accorgimenti di sistemazione paesaggistica, In ogni caso la



sistemazione paesaggistica delle sponde deve essere assicurata con opportuni rimodellamenti e con piantagioni riparie idonee rispetto alla regimentazione dei deflussi ed alla realizzazione di unità ambientali omogenee.

Sono ammesse le opere strettamente necessarie ai fini della utilizzazione produttiva delle acque.

Sono consentiti interventi di restauro e conservazione degli edifici esistenti nella fascia vincolata dei corsi d'acqua.

#### **Art. 77 - Protezione delle sorgenti**

Sono tutelate tutte le sorgenti salvo deroghe sancite dalle Autorità competenti.

Nelle aree comprese entro 150 m dal punto di sorgente non sono consentite nuove costruzioni, trasformazioni della morfologia dei luoghi, usi urbani, salvo le opere inerenti all'utilizzazione ed al mantenimento della sorgente.

Nelle aree indicate nelle indagini idrogeologiche e geomorfologiche come aree di fragilità e rischio per la salvaguardia di sorgenti, falde e zone di subalveo è fatto divieto di apertura di nuovi pozzi di emungimento di falda e di utilizzo di pozzi neri ancorché esistenti, di dispersione di liquami e concimi chimici, di creazione di discariche salvo i casi in cui uno specifico progetto di intervento dimostri attraverso idonei accorgimenti tecnici la possibilità di mantenere una minore distanza dalla fonte.

#### **Art. 78 - Vincoli su aree di pertinenza dei beni storico-archeologici legge 1089/39**

In tali aree qualsiasi modifica dello stato dei luoghi è subordinato a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, la quale, in rapporto alle caratteristiche dei beni emergenti ed ai programmi di scavo, potrà predisporre progetti di assetto e fruizione pubblica delle aree, interessando anche aree adiacenti per la realizzazione di spazi di rispetto e per la creazione di organici complessi o parchi archeologico-monumentali.

Di norma le aree di cui ai punti precedenti dovranno essere vincolate al mantenimento delle attuali colture e dei caratteri agricoli con assoluta esclusione delle arature profonde, della messa a dimora di alberature e di impianti verdi a radici diffuse e profonde, della installazione di elementi che prevedano qualsiasi genere di scavo o perforazione anche di modesta entità (pali elettrici, telefonici, montanti per recinzioni, ecc. ...).

#### **Art. 79 - Terre gravate da usi civici ed aree assegnate alla Università Agraria**

- 1) Ai sensi dell'art. 82, quinti comma, lettera h), del D.P.R. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.
- 2) Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;
  - b) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;
  - c) le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge;
  - d) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della L. 1766/1927.
- 3) l'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'articolo 4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme dei PTP e del PTPR e/o della presente legge; in tal caso si applicano le classificazioni per zona ai fini della tutela ove previste dai PTP e dal PTPR e la relativa normativa.
- 4) Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che ragioni d'interesse della popolazione non consentano, in armonia con le disposizioni degli articoli 1 e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, n. 1, tale diversa destinazione; in detti casi l'eventuale progetto deve essere preventivamente sottoposto a parere ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939 e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art. 12 della L. 1766/1927. Qualora ciò non sia possibile, la somma derivante dall'applicazione del citato articolo è destinata, previa autorizzazione dell'organo regionale competente, ad opere di interesse generale o di risanamento ambientale.
- 5) Sui medesimi terreni possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'art. 12 della L. 1766/1927, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'aspetto esteriore del paesaggio, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene.
- 6) Sono consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici le opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate.

In particolare:

- a) - vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boschive nel presente P.R.G.;
- b) - venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato all'Agricoltura e Foreste e dell'Assessorato alla tutela ambientale;



- c) - vengano rispettati criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole del presente piano;
- d) - venga evitato il frazionamento fondiario, privilegiando la concessione demaniale dei beni a cooperative di utenti in grado di garantire l'attuazione del piano di cui al punto sub a), e/o promuovendo la formazione di consorzi di utenti che comunque garantiscano l'accorpamento fondiario.

La Giunta Regionale non procederà a trasformazioni in enfiteusi perpetua, a quotizzazioni o all'intesa di cui all'art. 66 del D.P.R. n. 616/77 per legittimazioni quando, a seguito di detti procedimenti si verifichi un successivo frazionamento fondiario e non venga predisposto e accettato dagli utenti o beneficiari dei provvedimenti un piano di uso complessivo del territorio, che dovrà essere sottoposto, per l'approvazione, agli Assessori all'agricoltura e alla tutela ambientale.

#### **Art. 80 - Vincoli di rispetto del nastro stradale**

Nelle fasce di rispetto stradale dovranno essere mantenute a distanza le costruzioni, se non previste dal presente P.R.G. o nei piani particolareggiati.

In tali fasce sono consentite le attrezzature di servizio delle strade (rifornimento carburanti) o costruzioni a carattere provvisorio, con apertura di passi carrabili previa autorizzazione dell'Ente competente.

#### **Art. 81 - Vincoli di rispetto dei beni architettonici consolidati**

Sono le aree indicate dal P.R.G. a tutela dei beni ambientali, paesistici e architettonici. In tali aree non è ammessa la realizzazione di nuove cubature. Sono consentite solo le attività agricole esistenti.

#### **Art. 82 - Depositi di scorie e rottami**

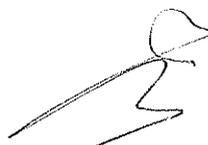
I depositi all'aperto di rottami di veicoli e materiali vari possono essere autorizzati dall'Amministrazione comunale esclusivamente all'interno delle zone industriali e artigianali. I depositi stessi devono essere schermati a mezzo di siepi e filari di alberi in modo da ridurre la visibilità.

#### **Art. 83 - Rispetto degli impianti di depurazione**

Sono quelle aree del territorio circostanti i depuratori. Da tali impianti le costruzioni dovranno essere poste a distanza per una profondità di 100.00 m.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'area di rispetto concorre alla determinazione degli edifici di zona o sottozona del P.R.G.



## CAPO II - NORMATIVA SPECIFICA

### **Art. 84 - Norme riguardanti l'accessibilità, visibilità ed adattabilità delle attrezzature e strutture edilizie**

Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, nell'elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G., nella progettazione di opere o di edifici e nella ristrutturazione degli esistenti devono essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente, oltretutto quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n. 72/75, riguardanti l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare per quanto riguarda le opere e gli edifici pubblici, vanno rispettate le prescrizioni di cui alla legge 30 marzo 71 n° 118 artt. 27, 28, al D.P.R. 27 aprile 1978 n° 384; alla legge 28 febbraio 1986 n° 41 art. 32 e alla legge 9 gennaio 1989 n° 13 e al relativo D.M. LL.PP., del 14 giugno 1989 n° 236.

### **Art. 85 - Prescrizioni ai sensi della L. 64/74**

Per la realizzazione delle previsioni di Piano, in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc. ...), ed in fase esecutiva, si dovrà procedere all'esecuzione di più dettagliate indagini allo scopo di accertare in modo più puntuale la rispondenza delle caratteristiche litogeologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti di esauriente documentazione circa il rischio legato alla geomorfologia. Gli strumenti urbanistici attuativi, corredati di tali indagini, dovranno essere trasmessi per ottenere il prescritto parere ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74.

In sede esecutiva, la realizzazione di ciascun edificio dovrà essere preceduta da accurati accertamenti geognostici e geotecnici tesi ad individuare eventuali cause di instabilità e tipo e dimensionamento delle opere fondali.

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e relative circolari applicative:

- Decreto Ministero LL.PP. 11 marzo 1988 (supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n° 127 del 1° giugno 1988) "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e Circolare Ministero LL.PP. 24 settembre 1988, n° 30483 - "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce ...";

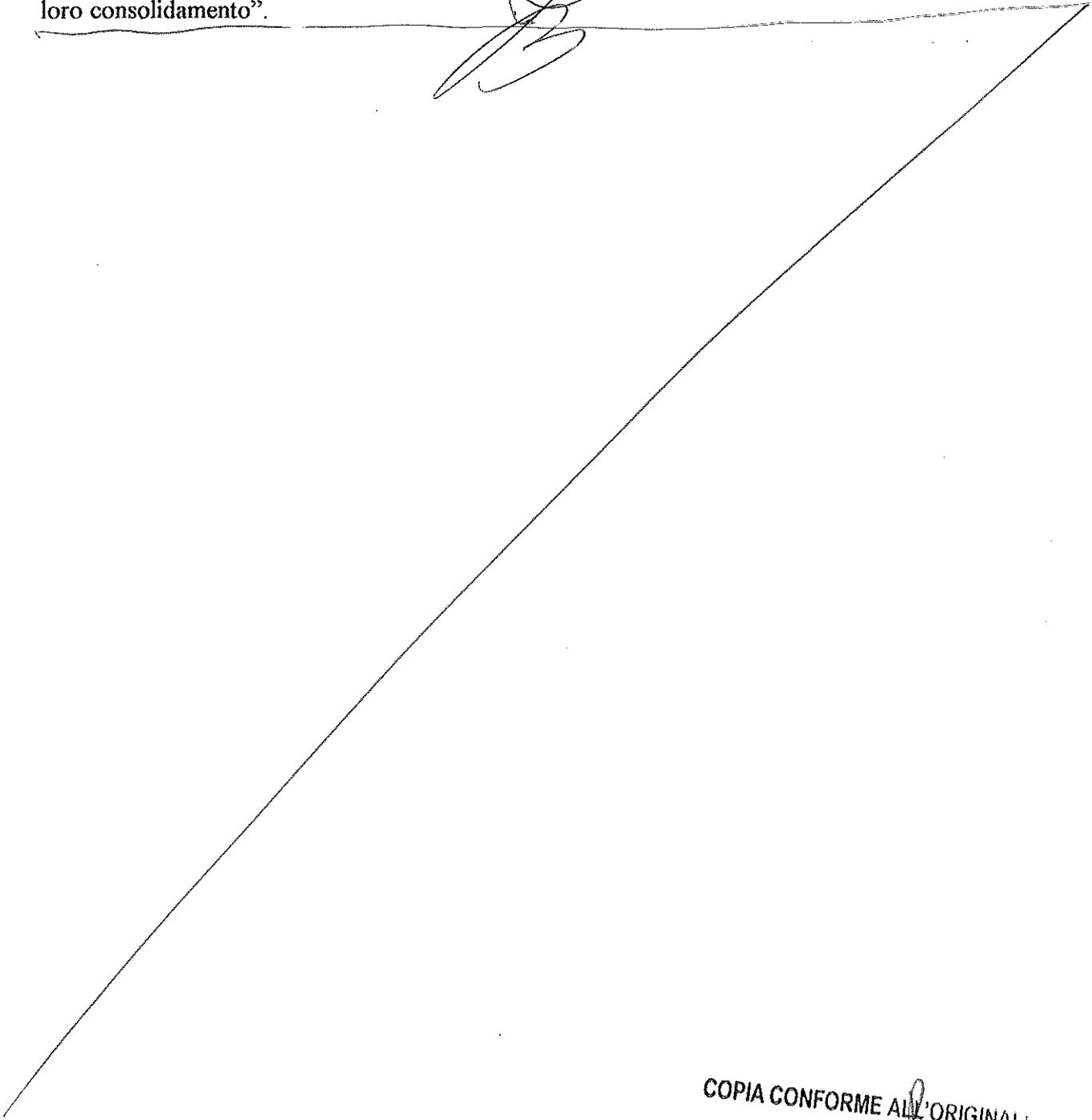
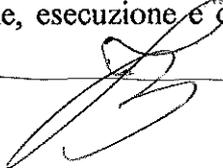
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Dr. Arch.  
ANGELO  
ANGELO  
N. 6



Decreto Ministero LL.PP. 12 febbraio 1982 (G.U. 26 febbraio 1982, n° 52) "Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" e Circolare Ministero LL.PP. 24 maggio 1982, n° 22631; e per quanto applicabili:

- Decreto Ministero dei LL.PP. 14 febbraio 1992 (Supplemento ord. G.U. 18 agosto 1992, n° 65) "Norme tecniche per le strutture metalliche";
- Decreto Ministero LL.PP. 20 novembre 1987 (Supplemento ord. G.U. 5 dicembre 1987, n° 285) "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento".





# INDICE

<b>TITOLO I</b>	pag.	1
<b>NORME GENERALI</b>	pag.	1
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	pag.	1
Art. 1 - Campo di applicazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).	pag.	1
Art. 2 - Finalità delle norme.	pag.	1
Art. 3 - Destinazioni d'uso.	pag.	2
Art. 4 - Edilizia preesistente in contrasto.	pag.	2
Art. 5 - Deroghe.	pag.	2
<b>CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI</b>	pag.	3
Art. 6 - Parametri urbanistici.	pag.	3
Art. 7 - Interventi previsti dal P.R.G..	pag.	5
Art. 8 - Demolizioni.	pag.	6
Art. 9 - Interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente.	pag.	6
Art. 10 - Opere interne.	pag.	7
Art. 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente.	pag.	8
Art. 12 - Modificazione catastali e delle destinazioni d'uso.	pag.	8
Art. 13 - Nuove realizzazioni.	pag.	9
Art. 14 - Urbanizzazioni.	pag.	9
Art. 15 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.	pag.	10
<b>CAPO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>	pag.	12
Art. 16 - Modalità di attuazione del Piano.	pag.	12
Art. 17 - Intervento edilizio diretto.	pag.	12
Art. 18 - Concessioni edilizie.	pag.	12
Art. 19 - Strumenti attuativi.	pag.	13
Art. 20 - Formazione degli strumenti attuativi.	pag.	13
Art. 21 - Piani Particolareggiati.	pag.	15



Art. 22 - Piani di zona indirizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata;	
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;	
- Applicazione della procedura di cui all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.	pag. 15
Art. 23 - Piani di lottizzazione.	pag. 15
Art. 24 - Integrazione degli strumenti attuativi.	pag. 16
Art. 25 - Varianti in sede di attuazione dei comparti.	pag. 16

#### **CAPO IV - CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI**

	pag. 18
Art. 26 - Classificazione delle strade.	pag. 18
Art. 27 - Distanze dal confine stradale.	pag. 18
Art. 28 - Distanze tra fabbricati.	pag. 19
Art. 29 - Area edificabile residua.	pag. 19
Art. 30 - Edificazione.	pag. 19
Art. 31 - Sistemazioni esterne.	pag. 20
Art. 32 - Rete fognante.	pag. 20

#### **TITOLO II**

#### **NORME RELATIVE ALLE ZONE**

	pag. 21
	pag. 21

#### **CAPO I - ZONA A - INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E LORO AREE DI PERTINENZA**

	pag. 21
Art. 33 - Zone di interesse storico e storico-paesaggistico.	pag. 21
Art. 34 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi.	pag. 22
Art. 35 - Destinazione d'uso di zona A.	pag. 22
Art. 36 - Pianificazione attuativa in zona A.	pag. 23
Art. 37 - Interventi urgenti.	pag. 23
Art. 38 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A.	pag. 24
Art. 39 - Sottozona A1. Insediamento storico di consistenza urbana	pag. 24
Art. 40 - Sottozona A2. Complessi di interesse storico-monumentale	pag. 25

<b>CAPO II - ZONE B - URBANIZZATE RESIDENZIALI -ESISTENTI</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
Art. 41 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali.	pag.	26
Art. 42 - Norme generali di zona B.	pag.	26
Art. 43 - Destinazioni d'uso in zona B.	pag.	26
Art. 44 - Sottozona B1 - Completamento funzionale, igienico-funz. ed edilizio.	pag.	27
Art. 45 - Sottozona B2 - Completamento lotti liberi capoluogo.	pag.	28
Art. 46 - Sottozona B3 - Completamento lotti liberi ex P.d.L- località S. Angelo	pag.	29
Art. 47 - Sottozona B4 - Completamento lotti liberi ex P.d.L. località S. Anna	pag.	30
 <b>CAPO III - ZONE C ZONE DESTINATE ALLE FUTURE URBANIZZAZIONI RESIDENZIALI</b>	 <b>pag.</b>	 <b>31</b>
Art. 48 - Zone di espansione - Norme generali.	pag.	31
Art. 49 - Destinazioni d'uso in zona C.	pag.	31
Art. 50 - Attuazione delle zone di espansione.	pag.	31
Art. 51 - Sottozona C1 - Espansione centro abitato.	pag.	32
Art. 52 - Sottozona C2 - Espansione residenziale e turistico-temporanea.	pag.	33
 <b>CAPO IV - ZONA D: PRODUTTIVA</b>	 <b>pag.</b>	 <b>35</b>
Art. 53 - Individuazione delle zone produttive.	pag.	35
Art. 54 - Norme generali di zona D.	pag.	35
Art. 55 - Destinazioni d'uso in zona D.	pag.	35
Art. 56 - Sottozona D1 - Zone produttive, in corso di completamento o esistenti.	pag.	36
Art. 57 - Sottozona D2 - Artigianale, terziaria e commerciale di nuova previsione.	pag.	37
 <b>CAPO V - ZONA E: AGRICOLA</b>	 <b>pag.</b>	 <b>39</b>
Art. 58 - Individuazione delle zone agricole	pag.	39
Art. 59 - Norme generali di zona E.	pag.	39
Art. 60 - Destinazioni d'uso in zona E.	pag.	40
Art. 61 - Aree boschive; vigenza della legge 8 agosto 1985 n° 43, art. 1, lettera g).	pag.	40
Art. 62 - Adeguamento funzionale ed igienico sanitario degli edifici esistenti	pag.	41



Art. 63 - Sottozona E - Agricola produttiva.	pag.	41
Art. 64 - Sottozona E - Agricola vincolata.	pag.	43

**CAPO VI - ZONA F - ATTREZZATURE** pag. 46

Art. 65 - Individuazione delle zone per attrezzature e servizi.	pag.	46
Art. 66 - Destinazioni d'uso in zona F.	pag.	46
Art. 67 - Sottozona F1 - Servizi per l'istruzione.	pag.	46
Art. 68 - Sottozona F2 - Aree pubbliche di interesse comune.	pag.	47
Art. 69 - Sottozona F3 - Verde pubblico.	pag.	48
Art. 70 - Sottozona F4 - Aree per servizi privati	pag.	50
Art. 71 - Sottozona F5 - Verde privato	pag.	50
Art. 72 - Sottozona F6 - Area cimiteriale	pag.	52
Art. 73 - Parcheggi pubblici	pag.	52

**TITOLO III** pag. 53

**VINCOLI RISPETTI E NORME SPECIFICHE**

**CAPO I. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

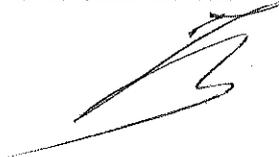
Art. 74 - Vincoli - Sovrapposizione delle norme.	pag.	53
Art. 75 - Vincolo di rispetto - cimiteriale.	pag.	53
Art. 76 - Acque pubbliche.	pag.	53
Art. 77 - Protezione delle sorgenti.	pag.	54
Art. 78 - Vincoli su aree di pertinenza dei beni storico-archeologici legge 1089/39.	pag.	54
Art. 79 - Terre gravate da usi civici ed aree assegnate alla Università Agraria.	pag.	54
Art. 80 - Vincoli di rispetto del nastro stradale.	pag.	56
Art. 81 - Vincoli di rispetto dei beni architettonici consolidati	pag.	56
Art. 82 - Depositi di scorie e rottami.	pag.	56
Art. 83 - Rispetto degli impianti di depurazione.	pag.	56

**CAPO II - NORMATIVA SPECIFICA** pag. 57

Art. 84 - Norme riguardanti l'accessibilità, visibilità ed adattabilità delle attrezzature e strutture edilizie.	pag.	57
Art. 85 - Prescrizioni ai sensi della L. 64/74.	pag.	57

MA  
DOR  
BE  
1992

# RELAZIONE P.R.G.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

DO  
DR  
PL

Il Piano Regolatore Generale di Collevocchio è composto dalle seguenti tavole ed elaborati grafici: Tav. 1 : Inquadramento territoriale - Tav. 2: Vincoli di tutela ambientale e paesaggistica - Tav. 3: Usi civici - Tav. 4: Proprieta' comunali e demaniali - Tav. 5-6: Viabilità' esistente e di progetto - Tav. 7: Zonizzazione fascia nord-est - Tav. 8: Zonizzazione fascia sud-est - Tav. 9: Zonizzazione fascia sud-ovest - Tav. 10: Zonizzazione fascia nord-ovest - Tav. 11-12: Zone omogenee - Calcolo aree - Tav. 13-14: Zonizzazione centri urbani - Tav. 15: Norme tecniche di attuazione - Relazione.

## 1) - INQUADRAMENTO TERRITORIALE -

Il territorio del Comune di Collevocchio ha una superficie di circa Ha 2700, un'altitudine variabile da m 270 a m 35 s.l.m. e ricade in zona di pianura e bassa collina.

E' esposto in prevalenza a sud-ovest ed ha una temperatura piuttosto mite con scarsissime precipitazioni nevose.

Le colture maggiormente diffuse sono di carattere agricolo con uliveti e vigneti, ma vi sono anche delle vaste zone boschive.

Gli insediamenti a carattere urbano sono i seguenti:

Capoluogo Collevocchio Centro, frazione Poggio Sommavilla, frazione di Cicignano, frazione S. Anna, e zona Artigianale in località Madonna del Piano.

Il Comune è attraversato dalla strada statale Sabina SS. n° 657 che collega la S.S. Flaminia con la S.S. Salaria e marginalmente dall'Autostrada del Sole e dalla ferrovia Roma-Firenze.

Il paese di Collevocchio è situato in posizione baricentrica fra il Casello di Magliano Sabina a Nord e quello di recente apertura di S. Oreste-Nazzano a sud.

L'apertura di questa nuova uscita sull'autostrada A1 pone Collevocchio come il Comune, dopo Stimigliano, più facilmente raggiungibile dalla città di Roma dopo il Casello di Fiano Romano.

Questa nuova situazione urbanistica significherà per Collevocchio la formazione di

quei fenomeni urbanistici che hanno interessato i comuni limitrofi il casello di Fiano Romano fino a quello più lontano di Magliano Sabina.

I fenomeni urbanistici riguardano la crescita del numero degli abitanti, la richiesta di nuove abitazioni sia per i nuovi residenti che per i pendolari, la richiesta di strutture ricettive per soddisfare le esigenze del turismo sia settimanale che estivo e l'incremento in genere delle attività di servizi e in particolare quelle a carattere artigianale e commerciale



## 2) – ANTROPIZZAZIONE –

I fenomeni di antropizzazione non hanno portato modifiche ambientali di grande rilievo nel territorio, né a causa delle colture, né a causa di particolari fenomeni di inurbamento né da parte di opere infrastrutturali.

L'unico fenomeno di modifiche ambientali apprezzabili è quello dovuto alla realizzazione di case sparse lungo alcune strade secondarie con funzione agricola e residenziale

## 3) – POPOLAZIONE –

Residenti alla data del 31.12.1968

Capoluogo e campagna	1.301
Cicignano e campagna	191
Poggiosommavilla e campagna	267
TOTALE	1.759

Residenti alla data del 31.12.2000

Capoluogo e campagna	1.110
Cicignano e campagna	120

TOTALE 1.502



L'andamento demografico dal 1968 ( è stato scelto come anno di riferimento il 1968 perché è l'anno a cui ha fatto riferimento la stesura dello strumento urbanistico vigente P.d.F. e R.E ) è stato caratterizzato da un lento e progressivo fenomeno della diminuzione della popolazione in generale e in particolare dallo spostarsi degli abitanti dai nuclei dei centri storici zone A alle zone B (nuove costruzioni) per poter fruire di alloggi con servizi più confortevoli senza dover sostenere gli onerosi costi di ristrutturazioni delle vecchie abitazioni.

Con il censimento del 1991 gli abitanti erano scesi a 1.462.

Con il censimento del 1991 si è potuto riscontrare come il fenomeno del decremento della popolazione ha interessato non solo Collevecchio ma tutti i comuni della zona salvo Magliano sabina causa la sua vicinanza al casello dell'autostrada A1.

Negli ultimissimi anni si è verificato un continuo e lento aumento della popolazione. Questo fenomeno è sicuramente destinato ad aumentare in modo notevole con l'apertura del casello di Nazzano sull'autostrada A1. Questa apertura permette il collegamento di Collevecchio con la zona nord di Roma in circa trenta minuti, e favorirà sicuramente anche l'incremento del fenomeno del pendolarismo e la conseguente richiesta di nuove abitazioni per i nuovi residenti.

A Collevecchio è attualmente inoltre presente in maniera notevole il numero delle famiglie che pur non essendo residenti rientrano per il fine settimana e dei pendolari con residenza fuori del comune.

Sia il fenomeno delle presenze estive che quelle del fine settimana è stato quantificato controllando la produzione dei rifiuti e il consumo di energia elettrica e di acqua. Da questi controlli è risultato un aumento della quantità dei rifiuti e del consumo di

DOE. Arch  
SPANCO  
PRAT. 201

energia di circa il 60 % nei mesi di luglio-agosto e di circa il 25-30% nei mesi primaverili e autunnali in coincidenza delle festività.

La lettura di questi dati ha permesso di stimare che rispetto ai 1.500 abitanti residenti, la popolazione nei mesi estivi raggiunge i 2.400/2.500 abitanti e che di fatto i residenti effettivi sono circa 2.000.

**4) – CARATTERISTICHE GEOLOGICHE –**

La struttura geologica del territorio comunale è caratterizzata da una stratificazione in corrispondenza dei centri abitati e delle zone di espansione in genere da un primo banco di terreno argilloso che può raggiungere anche qualche metro di profondità; si possono incontrare anche strati sabbiosi consolidati intercalati spesso con strati di argilla ma abbastanza solidi da consentire l'appoggio per le fondazioni di costruzioni di modesta altezza.

A maggior profondità il banco argilloso è più stabile e diventa di tipo roccioso, e può essere raggiunto con le fondazioni per edifici anche di una notevole altezza.

Le caratteristiche geologiche su citate sono presenti anche nella maggior parte del territorio collinare del Comune.

Il P.R.G. è stato redatto in modo da prevedere nuove aree di espansione edilizia su zone adatte all'edificazione e comunque si è attenuto alle indicazioni del Piano Geologico redatto dal tecnico incaricato dal comune.

**5) – VINCOLI ESISTENTI –**

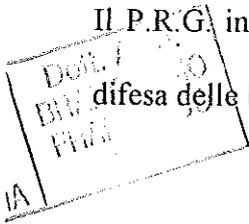
Il territorio comunale di Colvecchio è interessato da numerosi vincoli che sono riportati negli elaborati progettuali: tavola n° 2 - Vincoli di tutela ambientale e paesaggistica – e tavola n° 3 Vincoli di uso civico.

In particolare i vincoli di tutela ambientale e paesaggistica riguardano quelli relativi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

alle leggi n° : 1497/39, 1089/39 e n° 431/85, inoltre l'abitato di Collevocchio è soggetto alle norme di cui agli artt. 2e4 della legge del 25.11.1962 n° 1684 per il consolidamento e successive modificazioni.

Il P.R.G. inoltre vincola ad inedificabilità alcune aree di particolare valore ambientale a difesa delle bellezze naturali e delle strutture architettoniche esistenti.



#### 6) - INSEDIAMENTI URBANI -

Gli insediamenti con caratteristiche urbane del territorio sono i seguenti:

- Collevocchio centro.
- Frazione Poggiosommavilla.
- Frazione Cicignano.
- Frazione S. Anna.
- Zona industriale Madonna del Piano.

Una firma manoscritta in inchiostro.

Caratteristiche:

##### Collevocchio centro

E' situato in una zona collinare in posizione piuttosto eccentrica (quadrante nord-est rispetto al territorio comunale) vi si accede mediante la strada provinciale che si diparte dalla S.S. Sabina all'altezza del Km. 15.

Il nucleo antico del centro abitato è situato su una collina ad una quota di circa 270 m. s.l.m. ed è tangente alla strada provinciale sul lato sud- ovest; al suo interno sono localizzati diversi edifici di interesse storico ambientale il palazzo Piacentini attribuito al S. Gallo il palazzo comunale, il teatro cittadino, alcune chiese e diversi palazzi gentilizi.

Sono presenti però anche molti edifici di edilizia comune in notevole stato di degrado sia architettonico che igienico sanitario.

L'espansione di Collevocchio centro si è sviluppata in modo naturale sulla aree

situate lungo la strada provinciale sia per la facile accessibilità che per la ottima esposizione delle stessi, queste aree rappresentano le zone B e C di P.R.G..

Per le zone B che sono ormai quasi saturate è previsto il completamento e per le zone C già in parte edificate è prevista nuova espansione, in particolare l'ampliamento delle zone C è previsto in aree già servite da vecchie strade e contermini alle reti dei servizi urbani.

11  
GIO  
300  
6

### Frazione Poggiosommavilla

E' posizionata nella zona più a sud del territorio su di una collina che si affaccia sulla valle del Tevere; la frazione di Poggiosommavilla è caratterizzata da un nucleo storico sviluppatosi intorno a Palazzo Orsini che costituisce l'elemento architettonico emergente.

Non sono state previste zone di nuova espansione a contatto con il vecchio centro ma solo il riordino e il modesto completamento delle zone esistenti con caratteristiche urbane; la frazione di Poggiosommavilla inoltre causa alcune presistenze archeologiche e la sua posizione panoramica è quasi totalmente interessata da vincoli archeologici e ambientali.

Una zona di nuova espansione è stata prevista su proprietà comunale e tangente alla zona destinata a verde pubblico ed impianti sportivi

### Frazione di Cicignano

E' situata nel quadrante nord-est del territorio comunale ed è anch'essa posizionata sulla sommità di una collina .

E' collegata a Colvecchio centro tramite una strada comunale asfaltata di cui è stato previsto l'ampliamento.

E' formata da un nucleo architettonico di particolare pregio storico ambientale, a

Cicignano non sono state previste zone di espansione ma solo il completamento di due piccole aree edificate e già urbanizzate.

### Frazione di S. Anna

U. Arch.  
INGEGNERE  
ANCESCO  
N. 6

E' Formata da un piccolo insediamento collinare costituito da una zona di espansione del vecchio P.d.F. vigente, è quasi totalmente edificata salvo qualche lotto di completamento.

La frazione di S. Anna è posizionata a circa metà strada tra la S.S. Sabina e Colvecchio centro

### Zona Industriale Artigianale

E' formata da parte della vecchia zona artigianale in località Madonna del Piano in prossimità della S.S. Sabina a poca distanza dallo svincolo di Colvecchio centro, al suo interno esistono i capannoni in stato di abbandono di una vecchia fabbrica di laterizi.

La nuova zona artigianale è posizionata lungo la S.S. Sabina a poca distanza dalla località Madonna del Piano ed ha una conformazione morfologica parte quasi pianeggiante o in leggera pendenza.

## 7) – ZONIZZAZIONE –

### **Premesse:**

L'impostazione della zonizzazione P.R.G. nasce dalle seguenti considerazioni e presupposti:

- a) tutelare e valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio e le qualità dei beni architettonici in generale e dei centri storici in particolare;
- b) Trovare la dimensione ottimale per l'attuazione del P.R.G. e un giusto

Dot. Arch.  
FRANCESCO  
FRANCESCO  
N. 2

dimensionamento degli abitanti da insediare;

- c) Prevedere un sistema viario che colleghi facilmente il territorio comunale con le infrastrutture viarie a carattere territoriale, e risolva i problemi di viabilità di Collevocchio centro.
- d) Prevedere una zonizzazione e una normativa del P.R.G. tale da poter rispondere in modo adeguato ai futuri fenomeni urbanistici di carattere territoriale che sicuramente interesseranno il territorio comunale dopo l'apertura del casello autostradale di Nazzano che trasformerà Collevocchio da semplice comune agricolo a comune facente parte dell'area metropolitana romana.

La zonizzazione del territorio comunale è stata eseguita ai sensi della legge 765/67 e del D.M. n° 1444/68 e della legge Regionale Urbanistica n° 38/99 e successive modificazioni e integrazioni.

Per gli insediamenti residenziali delle zone A e B è stata prevista una dotazione di servizi che supera ampiamente il minimo dei 18 mq. ad abitante del D.M. 1444/68, gli standard urbanistici sono stati individuati nelle tavole della zonizzazione n° 13 e 14 e quantificati nelle tabelle riportate nelle tavole n° 11 e 12.

Il dimensionamento degli standard è stato effettuato dopo un analitico calcolo delle cubature esistenti e di completamento.

Come parametro di riferimento per l'osservanza dei rapporti fra abitanti e servizi è stato assunto un abitante ogni 100 mc. di cubatura realizzata e da realizzare, che corrisponde a 25 mq. di superficie abitabile eventualmente maggiorata di 5 mq. di servizi per le abitazioni.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Doc. Arch.  
BRANCAD  
FRANCIS  
COLLEVECCHIO

# CALCOLO DELLA CUBATURA E DEGLI ABITANTI:

## COLLEVECCHIO:

### ZONA A1

**Totale superficie coperta mq. 12.137**

- h. media = ml. 3 (considerata la non-abitabilità dei piani terreni e delle soffitte)
- mq 12.137 x ml. 3 = mc 36.411

**TOTALE mc. 36.411      Abitanti n° 364**

### ZONA A2

**Totale superficie di zona mq. 6.954**

- Totale superficie coperta = 900 + 107 + 10 = mq. 1006 x h. media 7 ml. = mc 7.042

**TOTALE mc. 7.042**

### ZONA B1 ( ex zona B : I.F. = 3,00 mc/mq )

**Totale superficie fondiaria mq 11.472**

- Totale superficie coperta (calcolati da catastali) mq. 2.370 h. max P.d.F. = ml 10,20
  - Cubatura esistente : mq 2.370 X ml 10,20 = mc 24.174
- Sup. fondiaria occupata : mc 24.174 / 3 mc/mq = mq 8.058  
Sup. fondiaria libera : mq 11.472 – mq 8.058 = mq. 3,00  
Nuovo I.F. = 2,00 mc/mq

**Cubatura di completamento : mq 3.414 X 2 mc/mq = mc 6.828**

**Totale mc. 31.002      Totale abitanti n° 310**

### ZONA B2 ( ex zona C1 : I.F. = 2,00 mc/mq )

**Totale superficie territoriale mq. 66.880**

- Tot. mq edifici (calcolati da catastali) = mq 6.612 h max P.d.F. = ml 10,50
  - Cubatura esistente : mq 6.612 X ml 10,50 = mc 69.426
- Sup. fondiaria occupata : mc 69.426 / 1,28 mc/mq = mq 54.239  
Sup. fondiaria libera : mq 66.880 – mq 54.239 = mq 12.641  
Nuovo I.F. = 1,28 mc/mq

**Cubatura di completamento : mq 12.641 X 1,28 mc/mq = mc 16.180**

**Totale mc. 85.606      Totale abitanti n° 856**

DOG. /  
BRAN /  
PVA  
ZONA B3

Come da P.d.L. convenzionato in Località Sant'Angelo. Tot. Abitanti n° 46

**ZONA C1** ( ex zona C2 : I.F. = 0,50 mc/mq )

**Totale superficie territoriale mq. 71.613**

- Totale superficie coperta (calcolata da catastali) = mq 1.976 h max P.d.F. = ml 7,50
- **Cubatura esistente : mq 1.976 X ml 7,50 = mc 14.820**

Sup. fondiaria occupata : mc 14.820 / 0,5 mc/mq = mq 29.640

Sup. fondiaria libera : mq 71.613 – mq 29.640 = mq 41.973

Nuovo I.T. = 0,30 mc/mq

**Cubatura di espansione : mq 41.973 X 0.3 mc/mq = mc 12.591**

**Totale mc. 27.411      Totale abitanti n° 274**

**ZONA C2**

**Totale superficie territoriale mq. 83.301** ( N.B. ho inglobato 11.113 mq della ex (2)F3 )

- Nuovo I.T. = 0,30 mc/mq

**Cubatura nuova espansione : mq 83.301 X 0.3 mc/mq = mc 24.990**

**Totale mc. 24.990      Totale abitanti n° 249**

**TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE A COLLEVECCHIO CENTRO**

**Totale mc. 205.420      Totale abitanti n° 2.099**

**CALCOLO STANDARD A COLLEVECCHIO CENTRO**

Tot. ab. in zona A1, B1, B2, B3 = 1.576

Tot. ab. in Cicignano = 71

Tot. Ab. in PoggioSommavilla = 220

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Arch.  
MAGGIOR  
FRANCESCO  
N. 3

- Aree per Istruzione : mq 4,5 / ab ( F1 )

$$\text{mq } 4,5 \times ( 1.576+71+220 ) = \text{mq } 4,5 \times 1.867 = \text{mq } 8.401$$

- Aree per Attr. Interesse Comune : mq 2 / ab ( F2 )

$$\text{mq } 2 \times ( 1.576+71+220 ) = \text{mq } 2 \times 1.867 = \text{mq } 3.734$$

- Aree per Verde Pubblico Attrezzato : mq 9 / ab ( F3 )

$$\text{mq } 9 \times ( 1.691+71+220 ) = \text{mq } 9 \times 1.867 = \text{mq } 16.803$$

- Aree per Parcheggi : mq 2,5 / ab ( P )

$$\text{mq } 2,5 \times ( 1.691+71+220 ) = \text{mq } 2,5 \times 1.867 = \text{mq } 4.667$$

**TOTALE SUPERFICIE MINIMA STANDARD : MQ 33.605**

**TOTALE SUPERFICIE PREVISTA : MQ 79.909**

## CALCOLO DELLA CUBATURA A POGGIOSOMMAVILLA

### ZONA A1

- Totale superficie coperta catastale mq 2.475

h. media = ml 3 (considerata la non-abitabilità dei piani terreni e delle soffitte)

$$\text{mq } 2.475 \times \text{ml } 3 = \text{mc } 7.425$$

**Totale mc. 7.425      Abitanti n° 74**

ZONA B1      ( ex zona C1 : I.F. = 2,00 mc/mq)

( N.B. le concessioni sono state rilasciate con I.F. = 1,28 mc./mq.)

- Totale superficie fondiaria mq. 11.480

Tot. mq edifici (calcolati da catastali) = mq 1.234      h max P.d.F. = ml 10,50

Cubatura esistente : mq 1.234 X ml 10,50 = mc 12.957

Sup. fondiaria occupata : mc 12.957 / 1,28 mc/mq = mq 10.122

Sup. fondiaria libera : mq 11.480 - mq 10.122 = mq 1.358

Doc. Arch.  
FRANCESCO  
FINANCE  
M.  
A/

Nuovo I.F. = 1,28 mc/mq

Cubatura di completamento : mq 1.358 X 1,28 mc/mq = mc 1.738

Totale mc. 14.695      Abitanti n° 146

**ZONA C1** ( ex zona C2 : I.F. = 0,50 mc/mq )

- Totale superficie territoriale mq. 15.251

Tot. mq edifici (calcolati da planimetria) = mq 615      h max P.d.F. = ml 7,50

Cubatura esistente : mq 615 X ml 7,50 = mc 4.612

Sup. fondiaria occupata : mc 4.612 / 0,5 mc/mq = mq 9.224

Sup. fondiaria libera : mq 13.212 – mq 9.224 = mq 3.988

I.T. = 0,40 mc/mq

Cubatura di espansione : mq 3.988 X 0.4 mc/mq = mc 1.595

Totale mc. 6.207      Abitanti n° 62

**ZONA C2**

- Totale superficie territoriale mq 30.128

I.T. = 0,25 mc/mq

Cubatura nuova espansione : mq 30.128 X 0,25 mc/mq = mc 7.541

Totale mc. 7.541      Abitanti n° 76

**TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE A POGGIOSOMMAVILLA**

Totale mc. 35.868      Totale abitanti n° 358

**CALCOLO STANDARD A POGGIOSOMMAVILLA**

Tot. ab. in zona A1, B1 = 220

- Aree per Istruzione : mq 4,5 / ab ( F1 )

mq 4,5 X 220 = mq 990 ( Localizzati a Colavecchio )

- Aree per Attr. Interesse Comune : mq 2 / ab ( F2 )

mq 2 X 220 = mq 440 ( Localizzati a Colavecchio )

Don. Arch.  
BUNGAR  
FRANC  
E.

- Aree per Verde Pubblico Attrezzato : mq 9 / ab ( F3 )  
mq 9 X 220 = mq 1.980

- Aree per Parcheggi : mq 2,5 / ab ( P )  
mq 2,5 X 220 = mq 550

TOTALE SUPERFICIE MINIMA STANDARD : MQ 3.960  
TOTALE SUPERFICIE PREVISTA : MQ 36.687

### CALCOLO DELLA CUBATURA A CICIGNANO

#### ZONA A1

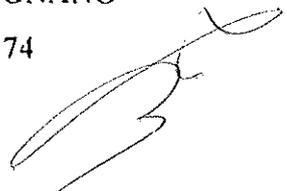
- Totale superficie coperta mq 2.725  
h media = ml 3 (considerata la non-abitabilità dei piani terreni e delle soffitte)  
mq 2.725 X ml 3 = mc 8.175  
Diminuisco la cubatura del 36 % per destinazioni non residenziali:  
Totale mc. 5.232      Abitanti n° 52

#### ZONA B1

- Totale superficie fondiaria mq. 4.843  
Totale superficie coperta mq. (calcolati da catastali) = mq 726  
h media = ml 3  
Cubatura esistente : mq 726 X ml 3 = mc 2.178  
Totale mc. 2.178      Abitanti n° 22

### TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE A CICIGNANO

Totale mc. 7.410      Totale abitanti n° 74



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Don. Arch  
BIVANGIO  
FRANCESCO  
N

## CALCOLO STANDARD A CICIGNANO

Totale abitanti in zona A1, B1 = 74

- Aree per Istruzione : mq 4,5 / ab ( F1 )

mq 4,5 X 74 = mq 333 ( Localizzati a Collevocchio )

- Aree per Attr. Interesse Comune : mq 2 / ab ( F2 )

mq 2 X 74 = mq 148 ( Localizzati a Collevocchio )

- Aree per Verde Pubblico Attrezzato : mq 9 / ab ( F3 )

mq 9 X 74 = mq 666 ( Localizzati a Collevocchio )

- Aree per Parcheggi : mq 2,5 / ab ( P )

mq 2,5 X 74 = mq 185 ( Localizzati a Collevocchio )

TOTALE SUPERFICIE MINIMA STANDARD : MQ 1.332

TOTALE SUPERFICIE PREVISTA : compresa negli standard di Collevocchio.

## CALCOLO DELLA CUBATURA A S. ANNA

Zona sottoposta a Lottizzazione.

### ZONA B4

I.F. = 0,50 mc/mq

Cubatura esistente = mc 12.675      Totale abitanti n° 127

## CALCOLO STANDARD A S. ANNA

Totale abitanti in zona B4 = 126

- Aree per Istruzione : mq 4,5 / ab ( F1 )

mq 4,5 X 126 = mq. 567

- Aree per Attr. Interesse Comune : mq 2 / ab ( F2 )

mq 2 X 126 = mq. 252

- Aree per Verde Pubblico Attrezzato : mq 9 / ab ( F3 )

mq 9 X 126 = mq. 1.134

- Aree per Parcheggi : mq 2,5 / ab ( P )

mq 2,5 X 126 = mq. 315



**TOTALE SUPERFICIE MINIMA STANDARD : MQ 2.268**

**TOTALE SUPERFICIE PREVISTA : MQ 10.201 ( Già prevista nella Lottizzazione ).**

### **TABELLA RIASSUNTIVA:**

- Totale abitanti zone A e B in Colavecchio, PoggioSommavilla, Cicignano, S. Anna =  
 $1.576 + 220 + 71 + 127 = 1.994$  abitanti

- Totale cubatura zone A e B in Colavecchio, Poggiosommavilla, Cicignano, S. Anna =  
 $157.654 + 22.120 + 7.410 + 12.675 = mc. 199.859$

- Totale abitanti zone C in Colavecchio, PoggioSommavilla =  
 $524 + 138 = 662$  ab.

- Totale cubatura zone C in Colavecchio, PoggioSommavilla =  
 $52.401 + 13.748 = 66.149$  mc.

- Totale abitanti zone A-B-C in Colavecchio, PoggioSommavilla, Cicignano, S. Anna =  
 $2.099 + 358 + 71 + 127 = 2.655$  abitanti

**Totale standard in Colavecchio, Poggiosommavilla, Cicignano, S. Anna:**

- Aree per Istruzione : mq 4,5 / ab ( F1 )  
 $mq 4,5 \times 1.994 = mq 8.973$  ( Previsione P.R.G. = mq 13.562 )

- Aree per Attr. Interesse Comune : mq 2 / ab ( F2 )  
 $mq 2 \times 1.994 = mq 3.988$  ( Previsione P.R.G. = mq 13.240 )

- Aree per Verde Pubblico Attrezzato : mq 9 / ab ( F3 )  
 $mq 9 \times 1.994 = mq 17.946$  ( Previsione P.R.G. = mq 95.839 )

- Aree per Parcheggi : mq 2,5 / ab ( P )  
 $mq 2,5 \times 1.994 = mq 4.985$  ( Previsione P.R.G. = mq 9.641 )

**TOTALE SUPERFICIE MINIMA STANDARD : MQ. 35.892**

**TOTALE SUPERFICIE PREVISTA : MQ. 132.282 ( da P.R.G. ).**

Dalla lettura delle tabelle sopra riportate e da quelle delle Tav. 11 e 12 di P.R.G. ( Calcolo

GLI  
II  
O  
ANZIA

DE  
BU  
B.

delle aree e delle zone omogenee) si desume che il P.R.G. di Collevocchio prevede l'insediamento di 2.655 abitanti di cui 1.994 ab. in zone A e B e 622 ab. nelle zone C di nuova espansione.

Questa previsione di sviluppo sembra rispondere alle esigenze di una organica crescita nel tempo del comune di Collevocchio in funzione delle sue necessità di sviluppo agricolo, artigianale, residenziale e turistico; nel contempo la previsione di sviluppo è ragionevolmente contenuta sia perché:

- Il P.d.F. vigente, già in buona parte attuato, prevede una espansione di cubatura totale maggiore di quella del P.R.G. . Le zone B di completamento prevedono per i lotti liberi una cubatura con indice fondiario uguale o inferiore a quello attualmente consentito.
- Le zone C di nuova espansione sono già in buona parte servite da opere di urbanizzazione primaria e in parte già edificate poiché interessano anche aree già indicate dal P.d.F. come zone di espansione.
- Gli attuali 1.500 abitanti residenti di fatto sono circa 1.700 poiché circa 200 persone pur avendo la residenza fuori dal Comune per motivi di lavoro risiedono a Collevocchio; attualmente la popolazione residente è in sensibile aumento, ed è facile prevedere (come già si è più volte ricordato) un notevole incremento nei prossimi causa la recente apertura del casello di Nazzano.



Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta da n. 2.0. facciate.

Il Funzionario Responsabile

(Arch. Sandro Panci)

