



COMUNE DI ORTE

Provincia di Viterbo

Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale

Approvato con D.G.R. 5 settembre 2013, n. 271

Recepimento normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017 N. 7

Approvato con Deliberazione di C.C. N. 3 del 21 marzo 2024

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione del P.R.G.	Pag. 3
Art. 2 - Norme generali	Pag. 4
Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.	Pag. 4

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi	Pag. 6
Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi	Pag. 9

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Modalità di attuazione del Piano	Pag. 11
Art. 7 - Strumenti di intervento urbanistico preventivo	Pag. 11
Art. 8 - Intervento edilizio diretto	Pag. 12
Art. 8bis - Intervento edilizio libero	Pag. 13
Art. 8ter - Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della LR 7/2017	Pag. 13
Art. 9 - Destinazione d'uso	Pag. 17
Art. 9bis - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, ai sensi dell'art. 4 della LR 18 luglio 2017, n. 7	Pag. 17
Art. 10 - Termini di validità del Permesse di Costruire	Pag. 21
Art. 11 - Agibilità degli edifici	Pag. 21

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 12 - Divisione in zone del territorio comunale	Pag. 22
---	---------

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 13 - Zone territoriali omogenee di tipo "A"	Pag. 23
Art. 14 - Zone territoriali omogenee di tipo "B"	Pag. 25

Art. 15 - Zone territoriali omogenee di tipo “C” - Generalità	Pag.	27
Art. 16 - Zone territoriali omogenee di tipo “O”	Pag.	29

CAPO III – ZONE PRODUTTIVE

Art. 17 - Zone territoriali omogenee di tipo “D”	Pag.	30
Art. 18 - Zone territoriali omogenee di tipo “E”	Pag.	32

CAPO IV - ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 19 - Zone pubbliche di interesse generale	Pag.	33
Art. 19bis - Zone territoriali omogenee di tipo F1, F2, F3	Pag.	34
Art. 20 - <u>Zone F1/PS (Parcheggi di superficie) F1/PM (Parcheggi Multipiano)</u> <u>destinate a parcheggi</u>	Pag.	34
Art. 21 Z.T.O. F4 - Attrezzature cimiteriali e fasce di rispetto	Pag.	35
Art. 22 - Z.T.O. F5 - Parchi urbani e/o verde privato	Pag.	36
Art. 23 - Z.T.O. F6 - Oasi naturalistica	Pag.	37
Art. 24 - Aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale e ferroviario	Pag.	37
Art. 25 - Distanza di rispetto dai corpi idrici	Pag.	39
Art. 26 - Distanza di sicurezza e norme relative alle attività estrattive	Pag.	39
Art. 27 - Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il trasporto di forme di energia	Pag.	40
Art. 28 - Norme riguardanti la eliminazione di barriere architettoniche	Pag.	40
Art. 29 – Aree di demanio e private gravate da usi civici	Pag.	40

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 30 - Strade locali esistenti al momento dell’adozione del P.R.G. e loro modifiche	Pag.	42
Art. 31 - Norme transitorie	Pag.	42
Art. 32 – Rilascio del Permesso di Costruire in deroga	Pag.	43
Art. 33 - Disposizioni finali	Pag.	43

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art.0. Oggetto

Le presenti norme e gli elaborati di cui al successivo art.3., hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica dell'intero territorio comunale e costituiscono la Variante Generale al PRG. Detta Variante Generale al PRG è elaborata ai sensi della Legge 17.08.1942 n.1150 e sue integrazioni e sostituisce, dopo la definitiva approvazione, il precedente PRG redatto nel 1972 ed approvato nel 1975 con Del G.R. n° 1513 / 75.

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Il presente Piano ha validità a tempo indeterminato, le sue previsioni sono commisurate ad un arco di tempo decennale.

Il PRG regola le trasformazioni del territorio comunale, dettando prescrizioni progettuali e procedimenti, che nel loro insieme costituiscono la disciplina di piano e che riguardano:

- caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
- caratteristiche funzionali (destinazione e modalità d'uso) dell'elemento trasformato;
- requisiti prestazionali dell'elemento trasformato;
- prerequisiti del territorio per l'assorbimento degli effetti urbanistici, ambientali, paesaggistici, delle trasformazioni sul contesto territoriale;
- soddisfacimento degli standard di legge e modalità attuative;
- modalità ed atti tecnico-amministrativi abilitanti le trasformazioni.

La disciplina di PRG è esplicitata dagli elaborati grafici, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 2 - Norme generali

Gli immobili esistenti che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le destinazioni d'uso di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in assenza di piani attuativi, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti all'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n.457 fatte salve le speciali discipline o deroghe previste dalla legge 1150/42, legge 47/85 ed eventuali disposizioni legislative successive all'adozione del P.R.G. Sono parte integrante del P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi già approvati, adottati ed in corso di approvazione.

Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Gli elaborati di analisi, serie 2-ELENCO STUDI, INDAGINI ED ELABORATI PRELIMINARI hanno valore descrittivo e valutativo ai fini della comprensione del progetto. Gli elaborati 1.D.1. – 1.D.27, hanno valore di indirizzo; gli elaborati di progetto 1.D.28. – Zonizzazione, 1.D.29. - Zonizzazione hanno valore prescrittivo e normativo. Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati dattiloscritti e grafici indicati di seguito:

1. - ELENCO ELABORATI DI PROGETTO

1.A. - RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

1.B. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.C. - REGOLAMENTO EDILIZIO

1.D. - ELABORATI GRAFICI

- CARTOGRAFIA DI BASE

1.D.1. - Aerofotogrammetria digitalizzata

	SCALA	NOME FILE
1.D.1.	1: 10.000	10000-BN
	-	-

GEOLOGIA

1.D.2. - Carta geologica

1: 25.000 2GEOLOG

1.D.3. - Carta idrogeologica

1: 25.000 2IDRO-GE

1.D.4. - Carta delle acclività

1: 25.000 2ACCLIV

1.D.5. - Carta dei bacini

1: 25.000 2BACINI

1.D.6. - Carta altimetrica

1: 25.000 2ALTIMET

1.D.7. - Carta della stabilità dei suoli

1: 25.000 2DISSEST

-

AGROPEDOLOGIA

1.D.8. - Carta della classificazione dei suoli

1: 25.000 2CLASUOL

1.D.9. - Carta della copertura dei suoli

1: 25.000 2COPSUOL

1.D.10. - Carta agropedologica

1: 25.000 2AGROP

1.D.11. - Carta comparativa copertura vegetazionale

1: 25.000 2COPVEGE

-

PIANIFICAZIONE SOPRAORDINATA E/O PREESISTENTE

1.D.12. - P.R.G. adottato con Delib. Cons. n. 37 del 20/4/1970

1: 25.000 2PRG-1

1.D.13. - P.R.G. approvato con Delib. G.R. n. 1513 del 7/5/1975

1: 25.000 2PRG-2

1.D.14. - P.R.G. stato attuale

1: 25.000 2PRG-3

1.D.15. - Piano dei parchi

1: 25.000 2PPARCHI

1.D.16. - Quadro d'unione catastale

1: 25.000 2UNIONCA

1.D.17. - P.T.P. - Aree sottoposte a tutela

1: 25.000 2PTP-1

1.D.18. - P.T.P. - Vincoli idrogeologici e boschivi

1: 25.000 2PTP-2

1.D.19. - Piano di bacino	1: 25.000	2DESONDA
1.D.20. - Vincolo di tutela idrogeologica - <u>VERIFICA DEGLI STANDARDS - PROGETTO</u>	1: 25.000	2VINC-ID
1.D.21. - Verifica standards urbanistici nucleo urbano - Orte centro	1: 4.000	STANDA1
1.D.22. - Verifica standards urbanistici - Orte scalo	1: 5.000	STANDA2
1.D.23. - Verifica standards urbanistici - Caldare	1: 5.000	STANDA4
1.D.24. - Verifica standards urbanistici - Petignano	1: 5.000	STANDA3
1.D.25. - Verifica standards urbanistici - Campo Tonno	1: 5.000	STANDA7
1.D.26. - Verifica standards urbanistici - Resano	1: 5.000	STANDA6
1.D.27. - Verifica standards urbanistici - Le Grazie	1: 5.000	STANDA5
1.D.28. - Zonizzazione	1: 10.000	ZONIZ1
1.D.29. - Zonizzazione	1: 25.000	2ZONIZ1

2. - ELENCO STUDI, INDAGINI ED ELABORATI PRELIMINARI

A. - ELABORATI DATTILOSCRITTI

- 2.A.1. - Studio CENSIS - Orte nelle nuove direttrici territoriali dello sviluppo
- 2.A.2. - Relazione Preliminare
- 2.A.3. - Relazione Generale analitica dello stato di fatto
- 2.A.4. - Cenni storici - Le fonti - Estratti
- 2.A.5. - Rilievo dello stato di fatto - Indagine Urbanistica - Schede e documentazione fotografica
- 2.A.61. - Raccolta normativa regionale
- 2.A.62. - Raccolta normativa Nazionale
- 2.A.7. - Raccolta di informazioni, proposte ed istanze

B. - ELABORATI GRAFICI

- CARTOGRAFIA DI BASE

2.B.1. - Aerofotogrammetria digitalizzata	1: 10.000	10000COL
2.B.2. - Aerofotogrammetria digitalizzata	1: 5.000	5000-COL
2.B.3. - Ortofotoplano digitalizzato - <u>CARTOGRAFIA D'INDAGINE</u>	1: 10.000	vedi CD
2.B.4. - Curve di livello	1: 25.000	2CURV-LI
2.B.5. - Fiumi, laghi e corsi d'acqua	1: 25.000	2FIUM-LA
2.B.6. - Viabilità	1: 25.000	2VIABIL
2.B.7. - Edificato con curve di livello	1: 25.000	2EDIF-CU
2.B.8. - Edificato	1: 25.000	2EDIFICA
2.B.9. - Carta delle reti	1: 25.000	2RETI
2.B.10. - Carta archeologica del territorio	1: 25.000	2ARCHEOL
2.B.11. - Quadro d'unione dei vincoli	1: 25.000	2UNIONVI
2.B.12. - Modellazione del territorio - <u>CATASTALI (su supporto informatico)</u>	1: 25.000	2MODEL
2.B.C.1 - Quadro d'unione catastale	1: 25.000	3UNIONCA
2.B.C.33. - Orte 35	1: 2.000	CATAS35
2.B.C.34. - Orte 36	1: 1.000	CATAS36
2.B.C.35. - Orte 37	1: 2.000	CATAS37
2.B.C.36. - Orte 43	1: 2.000	CATAS43
2.B.C.37. - Orte 56	1: 2.000	CATAS56
2.B.C.38. - Orte 57	1: 1.000	CATAS57
2.B.C.39. - Orte 58	1: 1.000	CATAS58
2.B.C.40. - Orte 59	1: 2.000	CATAS59
2.B.C.41. - Orte 61	1: 2.000	CATAS61
2.B.C.42. - Orte 64	1: 2.000	CATAS64
2.B.C.43. - Orte 32	1: 2.000	CATAS32
2.B.C.44. - Orte 33	1: 2.000	CATAS33

C. - ELABORATI INFORMATICI

(compact disk - floppy disk)

Nel caso in cui tra le tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata. In caso di difformità tra parte grafica e Norme tecniche di Attuazione prevale la parte normativa.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi

Allo scopo di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative degli interventi urbanistici ed edilizi realizzabili nelle varie zone dell'intero territorio comunale si adottano i seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale

Misura in mq. la superficie di un'area la cui trasformazione si attuerà tramite strumento urbanistico esecutivo. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2) Sf = Superficie fondiaria

Misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio diretto. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione; non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dalle prescrizioni di PRG. La superficie fondiaria va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi pubblici) e dalle strade pubbliche esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate a:

- a) strade di tipo C e D di cui all'art. 2 D.I.M. 1404/68
- b) spazi di sosta e parcheggio
- c) aree di verde primario

4) S2 = Superfici per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate a norma del punto 2 del V comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1972, n.1150 del decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n.1444 e dalla Legge Regionale 12 giugno 1975, n.72.

5) Sm = Superficie minima d'intervento

Misura in mq. l'area minima richiesta dalle presenti norme per le diverse zone sia per gli interventi urbanistici preventivi che per quelli edilizi diretti.

6) IFT = Indice di fabbricabilità territoriale

È il rapporto $mc/mq(St)$. Esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

7) IFF = Indice di fabbricabilità fondiaria

È il rapporto $mc/mq(Sf)$. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria SF. Si riferisce generalmente ad un comparto di intervento.

8) UT = Indice di utilizzazione territoriale

È il rapporto $mq/mq(St)$. Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St) del comparto di intervento.

9) UF = Indice di utilizzazione fondiaria

È il rapporto $mq/mq(Sf)$. Rappresenta il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie fondiaria (Sf). del lotto di intervento

10) Sc = Superficie coperta

Misurata in mq., l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, terrazzi scoperti e balconi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti ed analoghi spazi coperti locali interrati e/o seminterrati.

11) Sua = Superficie utile abitabile

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

11)bis Sul = Superficie utile lorda

Misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, compreso i sottotetti con altezza utile superiore a ml.2,20, qualunque sia la destinazione d'uso; è compresa nella Sul la proiezione orizzontale di muri, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi, etc.) per la parte sottostante la linea di gronda.

Rimane tuttavia esclusa la superficie lorda, compresa entro il perimetro esterno della muratura, di:

- vani corsa degli ascensori;
- vani scala, locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda;

- spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 25% della S_c ;
- locali interrati entro i limiti della superficie coperta dell'edificio, anche se parzialmente, purchè di altezza non superiore a ml.2,40 ed a condizione che siano destinati a locali (ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole, impianti tecnici) asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti;
- locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a ml.2,20.

12) RC = rapporto massimo di copertura

Esprime nella forma mq/mq. il rapporto percentuale tra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f), di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della S_{ul} della costruzione stessa.

13) H = Altezza del fabbricato

- ($H_{e.max}$) - Altezza esterna massima degli edifici: misura la differenza, in ogni punto, tra la quota della sistemazione esterna di progetto (morfologia del suolo circostante l'intervento a trasformazione ultimata) e la quota della linea di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata (linea di gronda). Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35% l'altezza dell'edificio va misurata alla linea di colmo. La misura dell'altezza del fabbricato non tiene conto delle maggiori altezze corrispondenti a vani scala, ascensori, canne fumarie, altri volumi tecnici.

- ($H_i max$) - Altezza interna massima degli edifici: misura la differenza tra la quota del livello di pavimento situato alla quota più bassa e la quota della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura (linea di gronda).

14) V = Volume del fabbricato

Misura in mc. il volume che può essere costruito su di un terreno edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa dallo strumento urbanistico, Il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o da realizzare sul lotto;
- i fabbricati accessori, per le loro parti fuori terra.

Si escludono dal calcolo del volume costruibile i servizi tecnici e le parti costruite entro terra, solo quando emergenti dal piano di campagna per non più di ml. 1,00 e non destinati a fini produttivi o terziari. Il volume è quindi pari alla somma dei prodotti della

superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio per edifici con copertura piana o a tetto le cui falde non superino la pendenza del 35%. In caso di edifici con coperture a falde inclinate oltre il 35% il volume va computato con media aritmetica.

15) V1 = Indice di visuale libera

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco minimo delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza H_f delle varie fronti.

Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione totale degli indici prodotta dagli indici indicati dalle presenti Norme, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire sulla zona interessata, salvo casi di ricostruzione appositamente previsti, e ciò indipendentemente da ogni frazionamento o passaggio di proprietà. In tal fine l'area d'intervento va vincolata con atto trascritto alla conservatoria del registro immobiliare.

La superficie minima d'intervento, come sopra definita, può essere costituita da più proprietà adiacenti e confinanti: in questo caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione che verrà poi trascritta nei registri immobiliari unitamente al relativo atto di asservimento da trascriversi anch'esso nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione d'uso omogenea, sia frazionata, il rapporto fra le costruzioni e la parte di area che a queste rimane asservita dovrà rispettare gli indici zonali.

Nel caso di edificazione successiva all'intervento urbanistico preventivo con piano di lottizzazione, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti edificatori con caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, che non superi quella prevista nelle Norme Tecniche d'Attuazione, in modo che la cubatura risultante dall'applicazione del predetto indice alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura ammissibile sulla base dell'indice di fabbricabilità territoriale applicata alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Modalità di attuazione del piano

Il P.R.G. si attua secondo diverse modalità: attraverso la redazione di un progetto urbanistico o piano particolareggiato di esecuzione e la successiva redazione di un progetto edilizio. In alcuni casi è possibile effettuare solamente la seconda parte della procedura, questa viene detta intervento edilizio diretto. Infine è possibile attuare alcuni interventi senza titolo abilitativi, questa viene detta intervento edilizio libero.

Le modalità di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni d'uso e prescrizioni del P.R.G. garantendo in ogni caso l'osservanza dei limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i rapporti previsti tra spazi destinati ad insediamenti residenziali per residenze permanenti o a rotazione d'uso o produttivi e spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi così come stabiliti dal D.M. 2/4/1968, n.1444 e dalla Legge regionale 12/6/1975 n.72.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le seguenti zone:

zone residenziali d'espansione ivi comprese quelle da destinare a Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare, zone per insediamenti artigianali, commerciali e produttive, zone di Recupero L. 457/78, zone di Riqualficazione urbana come definite dalle L. 179/92 e L. 493/93 ed individuate dall'Amm.ne comunale con gli atti previsti dalla normativa vigente, Programmi integrati d'intervento previsti dalla L.R. n. 22/97.

Art. 7 - Strumenti d'intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio al fine del rilascio del permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio consistente in un Piano Particolareggiato di esecuzione da approvarsi secondo la procedura prevista dalle vigenti leggi urbanistiche statali e regionali, ovvero in Piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di Piano Particolareggiato) tanto d'iniziativa pubblica quanto privata, di cui all'art. 10 della Legge 6/8/67, n. 765.

Sono di iniziativa comunale:

- 1) i Piani particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17/8/1972, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- 2) i Piani per le aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- 3) i Piani per le aree destinate ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71, n. 865 e successive modificazioni e integrazioni;
- 4) i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457;
- 5) i Piani di lottizzazione d'iniziativa comunale di cui all'art. 28 della Legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.
- 6) Programmi di riqualificazione urbana di cui alla legge 17/2/92 n. 179.
- 7) Programmi di recupero urbano di cui alla Legge 4 dicembre 1993 n. 493.
- 8) Programmi integrati d'intervento di cui alla L.R. 22/97.

Art. 8 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del Permesso di Costruire (di cui al DPR 06/06/2001 n. 380) e di ogni eventuale altra autorizzazione o nulla osta ove richiesto dalla presenza di vincoli che ne prescrivano il preventivo rilascio, nonchè alla stipula d'una convenzione o atto d'obbligo per la cessione delle aree pubbliche laddove connesse all'intervento o loro equivalente monetizzazione e, salvo le eccezioni di legge, al pagamento degli oneri di cui all'art.16 (L) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380..

Il Permesso di Costruire può essere annullato d'ufficio per violazioni riscontrate così come previsto dalla legge urbanistica n.1150/1942, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli oneri di concessione relativi alle opere di urbanizzazione primaria potranno essere assolti, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, con la costruzione e la cessione a titolo gratuito delle aree ed opere relative secondo progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, ovvero col rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione medesima; gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria saranno quelli definiti con specifica deliberazione del Consiglio Comunale ed il contributo

commisurato al costo di costruzione sarà definito in base alle tabelle redatte dagli Organi regionali competenti.

Art. 8bis - Intervento edilizio libero

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Articolo 8 ter - Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della LR 7/2017

1. Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 5 della Legge Regionale n.7/2017 e ss.mm.ii.
2. Ogni eventuale modifica ed integrazione alle norme richiamate nel precedente comma 1 si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
3. Gli interventi della L.R. 7/2017, finalizzata al raggiungimento degli obiettivi enunciati all'art. 1, comma 1, sono volti in particolare ad aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all' articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche.
4. Al fine di incentivare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti è possibile realizzare interventi di ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie, quale premialità per l'intervento eseguito.

La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico di cui al DM 17 gennaio 2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni) e ss.mm.ii.

Gli interventi di miglioramento sismico dovranno essere associati ad interventi che

producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, in particolare, con riferimento al Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”.

5. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.

6. Gli interventi previsti dal presente articolo, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 7/2017 comma 7 art. 1, sono consentiti nelle seguenti porzioni territorio urbanizzate:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.

7. Gli ampliamenti di cui al comma 4 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio;

8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:

- a) nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR;
- b) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- c) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;

9. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:

- a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta

l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato.

b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;

c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR 380/2001 ;

d) restano salve misure imposte da leggi sovraordinate.

10. Specifiche disposizioni per l'applicazione del presente articolo sono:

a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;

b) gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 e ss.mm.ii. e delle norme vigenti in materia. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato e competente in materia;

c) le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;

d) la premialità consentita nel comma 4 che non potrà superare il 20% della volumetria o della superficie utile esistente per un massimo di 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso;

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

11. gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e dei relativi decreti attuativi nonché dalla L.R. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n.74 e 75 e dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
12. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e ss.mm.ii., gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
13. Gli interventi consentiti dal presente articolo si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla legge regionale, dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e con la Determinazione Dirigenziale n. G18248 del 20/12/2019 e ss.mm.ii.
14. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla legge regionale n. 7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
15. Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto dal comma 9, lettera b) si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della stessa LR n. 7/2017:
 - la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $superficie = volume/3,2$ ovvero $volume = superficie \times 3,2$;
 - per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio;
 - nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20

ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico–edilizio per la determinazione dell’edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l’applicazione della formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.

Art. 9 - Destinazione d’uso

La destinazione d’uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d’intervento edilizio diretto come in quelli d’intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Art. 9 bis - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della LR 18 luglio 2017, n. 7

1. Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 4 della Legge Regionale n.7/2017 e ss.mm.ii.
2. Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel precedente comma 1 si intendono automaticamente recepite nel presente articolo;
3. Le disposizioni del presente articolo sono volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita di prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall’art. 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
4. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d’uso tra le categorie funzionali individuate all’articolo 23 ter del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii. con esclusione di quella rurale.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l’attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria, con le modalità di cui all’articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n.12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi e ss.mm.ii.);
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell’uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici non realizzati.
7. Gli interventi di cui al presente articolo, non sono consentiti:

a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”, fatto salvo quanto previsto dal Piano dell’Area Naturale Protetta e dalla LR 6 ottobre 1997, n. 29 – Norme in materia di Aree Naturali Protette Regionali – e ss.mm.ii.

c) nelle zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” e “Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione” e fatto salvo quanto previsto dall’art. 2, comma 4 della LR 26 giugno 1997, n. 22 – Norme in materia di Programmi Integrati di Intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione – e ss.mm.ii. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all’art. 6 della LR 7/2017;

8. Per gli edifici situati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art.10, della Legge 6 luglio 2002, n. 137), gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi previa autorizzazione ai sensi dell’art. 146 del Codice, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dell’Allegato A del DPR 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);

9. Gli interventi previsti nel presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II, Titolo I, del DLgs 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione;

10. Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l’apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all’art. 24, comma 1, lettere b) e c) della LR 33/1999 e ss.mm.ii. e alla LR 22/2019 e ss.mm.ii.

11. Relativamente alla documentazione amministrativa ed allo stato legittimo degli immobili si rimanda espressamente all’art.9bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii. ed al Regolamento Edilizio Comunale;

12. Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001 e ss.mm. e ii., di conseguenza gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all’articolo 10 del DPR 380/01, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all’articolo 22 e 23 del citato decreto e con il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all’articolo 28bis, comma 2 del DPR 380/2001, così recepito dall’articolo 1 ter della LR 36/1987 e ss.mm. e ii.

13. Gli interventi consentiti dal presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall’incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d’uso degli immobili, devono prevedere la cessione all’amministrazione comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1444/1968;

14. Qualora sia comprovata l’impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, ovvero l’estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq, è possibile, come beneficio di carattere eccezionale, fare ricorso all’istituto della monetizzazione;

L’importo della monetizzazione andrà calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell’art.16 del DPR 380/2001, relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dall’amministrazione comunale;

15. Ai fini dell'applicazione dell'art. 4 della LR n. 7/2017, si dovrà tener conto di quanto riportato all'articolo 8 della medesima legge – dotazioni territoriali e disposizioni comuni, ed in particolare:

1. *Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, tale da esigere il reperimento di ulteriori standard urbanistici secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, devono prevedere la cessione di queste ultime all'amministrazione comunale. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati previa valutazione del comune eseguita secondo le disposizioni del proprio ordinamento. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq, previa valutazione del comune, ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.*
2. *L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.*
3. *Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968.*

Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.

- 4. Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $superficie = volume/3,2$ ovvero $volume = superficie \times 3,2$. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula $superficie = volume / 3,20$.*
- 5. Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.*
- 6. Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).*

7. *Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui agli articoli 2 e 3 si devono realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001. I comuni dovranno inserire tale obbligo tra le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi.*
8. *Nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana devono essere previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore delle attività di comunicazione ed innovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.*
9. *Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.*

Art. 10 - Termini di validità del Permesso di Costruire

Nel provvedimento relativo al Permesso di Costruire sono indicati il termine per l'inizio dei lavori e quelli di ultimazione dei medesimi nel rispetto del dettato dell'art.15 (R) del DPR 06/06/2001 n. 380.

Art. 11 – Agibilità degli edifici

In applicazione dell'art. 24 del T.U. per l'edilizia, per gli edifici e gli impianti in essi installati, il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di:

- sicurezza;
- igiene;
- salubrità;
- risparmio energetico.

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività o i loro successori e aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Il dirigente, o il responsabile, del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni

vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

L'art. 26 del T.U. per l'edilizia stabilisce che il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 12 - Divisione in zone del territorio comunale

Ai sensi dell'art.2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee (Z.T.O.) secondo la seguente classificazione:

Zona A: centro storico del capoluogo;

Zona B1: complessi edilizi di recente costruzione adiacenti ai centri storici e in posizione di importanza funzionale;

Zona B/2: complessi edilizi di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificati insufficientemente dotati di opere di urbanizzazione;

Zona C1: zone destinate a insediamenti nuovi in aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate;

Zona C/2: zone destinate a insediamenti nuovi in aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate;

Zona C/3: zone destinate a insediamenti nuovi in aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate;

Zona C/4: zone destinate ad insediamenti nuovi in aree non urbanizzate o parzialmente urbanizzate;

Zona C/5: zone destinate ad insediamenti nuovi di tipo turistico – ricettiva in aree extra-urbane non urbanizzate;

Zona D/1: zone contigue ai nuclei abitati parzialmente urbanizzate, già interessate da insediamenti industriali e artigianali;

Zona D/2: zone destinate a nuovi insediamenti industriali di piccola e media entità;

Zona D/3: grandi insediamenti industriali (industrie nocive);

Zona E/1: aree già agricole e con vocazione agricola predominante;

Zona E/2: aree già boschive, aree non coltivabili, aree a vocazione silvo pastorale predominante;

Zona F/1: attrezzature di pubblico servizio;

Zona F/2: attrezzature ospedaliere;

Zona F/3: attrezzature per lo sport comunitario;

Zona F/4: attrezzature cimiteriali;

Zona F/5: parchi urbani e/o verde privato;

Zona F/6: oasi naturalistica;

Zona O: ristrutturazione, urbanistica, riqualificazione;

Zona V: aree vincolate di rispetto: circostanti i centri storici, fasce laterali delle sedi stradali, fasce circostanti i cimiteri e fasce circostanti le zone ospedaliere o altre attrezzature di interesse generale;

Zona Z: ferrovia;

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 13 - Zone territoriali omogenee di tipo - A -

Le zone A sono quelle nelle quali la maggior parte dei manufatti o l'insieme dei manufatti costituisce parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Esse coincidono con il Centro Storico, delimitato nel masso tufaceo su cui insiste, ed individuato nelle planimetrie di piano. Nella zona A il P.R.G. si attua mediante Piano di Recupero o Piano Particolareggiato.

Non saranno ammessi incrementi volumetrici, che potranno essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione. Gli interventi da effettuarsi sono quelli ai sensi della L. 457/78.

I cambi di destinazione d'uso degli immobili che mutino il peso urbanistico nella zona, saranno ammessi purché venga dimostrato il reperimento degli standard necessari, o la loro monetizzazione.

In questa Zona rientrano i beni vincolati ai sensi delle Legge nn.1089 e 1497 del 1939. Le modalità di intervento ricalcano quanto previsto dal punto c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e dall'art. 7 della Carta del restauro (Venezia, 1972), precisando in particolare il carattere della conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, precisando, inoltre la valorizzazione-ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi sia interni che esterni, il ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno, l'eliminazione dei volumi effetto di sopraelevazione e superfetazione.

In particolare si dovrà procedere:

a) al consolidamento e al risanamento con procedimenti antisismici del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura, senza spostamenti di strutture verticali o orizzontali, né modifiche dei manti di copertura a tetto che devono essere del materiale tipico del circostante ambiente e restare alla stessa quota, con la sola possibilità dell'apertura dei lucernai piani a raso in casi riconosciuti come eccezionali verificata l'impossibilità di realizzare altri sistemi di illuminazione ed areazione dei vani sottostanti.

b) al restauro-ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati dalle superfetazioni.

c) alla conservazione-ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originario. Sono consentite limitate sistemazioni e modifiche interne, finalizzate al risanamento, adeguamento o dotazione ex novo di attrezzature igienico-sanitarie.

E' consentito di ricostruzione filologica quando cioè è necessario ricostruire un edificio attualmente parzialmente demolito o demolito del tutto e che il Piano include in questa categoria di intervento.

d) al restauro o risanamento conservativo delle pavimentazioni esterne, chiostre o comunque spazi esterni di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, che deve essere effettuato con materiali del tipo esistente nel luogo e messo in opera con la stessa tecnica muraria, senza variare le quote, salvo diverse e motivate prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.

L'adeguamento antisismico dell'edificio si consegue mediante provvedimenti tecnici intesi aumentare la resistenza dell'organismo edilizio a tali azioni, nonché a ripristinare l'integrità delle strutture.

Provvedimenti tecnici devono altresì essere adottati per consolidare, e se nel caso eliminare, elementi non strutturali il cui eventuale crollo può causare danni a persone o cose.

Anche in caso di totale demolizione e ricostruzione debbono conservare nella forma, nel volume e nei paramenti murari esterni e interni valori e caratteristiche dell'edificio preesistente. previo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio valgono le norme di cui all'art.4 - Capo II D.M. 2/7/1981, n.593.

Gli interventi di riparazione e di adeguamento antisismico non devono in nessun caso dar luogo ad aumento della consistenza volumetrica complessiva dell'edificio preesistente.

La ricostruzione, previa la totale demolizione dell'edificio irrimediabilmente danneggiato, deve essere eseguita con l'osservanza del capo II delle norme tecniche approvate con decreto ministeriale 3 marzo 1975 e successivi aggiornamenti, relativo alle nuove costruzioni.

Art. 14 - Zone territoriali omogenee di tipo B

Le Z.T.O. "B" comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di recente formazione, nelle quali è possibile riscontrare gli indici richiesti con D.M. 2/4/1968, n. 1444. Sono suddivise in ZTO: B1/a quelle derivanti dalle ZTO B1 del precedente P.R.G.; B1/b quelle derivanti dalle ZTO B2 del precedente P.R.G.; B1/c quelle derivanti dalle ZTO C3 del precedente P.R.G.; B2/a quelle derivanti dalle ZTO C e B2 del precedente P.R.G..

Nelle zone indicate nelle tavole di P.R.G. come "B" preventivi tramite lo strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica e/o privata che tendano a riqualificare, con il miglioramento degli standard di cui al D.M. 2/4/68, n.1444, l'ambiente urbano esistente anche accrescendo la dotazione dei parcheggi e migliorando l'uso degli spazi scoperti di proprietà privata, è previsto un incentivo dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari al 20%.

Gli interventi edilizi diretti senza intervento urbanistico preventivo nei lotti rimasti liberi da costruzioni che non usufruiranno di tale incentivo.

Nelle zone di tipo "B" sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come

definiti ai comma a.b.c.d., dell'art.31 della legge 5/8/1978, n.457 e dell'art.3 del DPR 380/01.

Dovranno, in ogni caso per gli edifici esistenti, non sottoposti ad interventi urbanistici preventivi finalizzati alla riqualificazione, essere mantenuti gli allineamenti stradali esistenti e conservata l'esistente volumetria, se superiore all'indice ammesso superficie utile totale esistente e l'altezza attuale.

Le distanze dagli spazi pubblici e dai confini con altre proprietà, non potranno essere, nel caso di ristrutturazione edilizia, mai inferiori a ml. 10 (dieci) tra pareti finestrate.

Nel caso di ristrutturazione edilizia, nelle aree di pertinenza degli edifici, si dovrà provvedere ad una piantumazione di essenze compatibili con quelle caratteristiche della zona in misura di 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di area fondiaria oltre a essenze arbustacee in misura di due gruppi ogni 100 mq. di area fondiaria.

Le nuove alberature saranno disposte in modo da formare gruppi alberati o opportunamente collegati tra loro in relazione agli edifici ed alle visuali relative.

Le aree per standard urbanistici sono da reperire anche nelle Z.T.O. "C" più esterne al nucleo urbano centrale.

Nelle zone indicate nelle tavole di P.R.G. come "B", sono ammissibili interventi edilizi diretti, senza intervento urbanistico preventivo nei lotti rimasti liberi da costruzioni.

Zona B1

Caratteristiche di zona: complessi edilizi di recente costruzione adiacenti ai centri storici e in posizione di importanza funzionale

Destinazioni di zona: ristrutturazione edilizia e viaria, riqualificazione

Destinazioni d'uso:

- residenziale, commerciale, direzionale ricettivo, ricreativo-culturale, pubblico esercizio, pubblico servizio, pubblico esercizio speciale, svago, verde

- vietate: produttivo

Procedura per interventi: piano attuativo di iniziativa pubblica e privata oppure singola concessione edilizia nei limiti del D.M. 1444/68 e norme del P.R.G.

Zona B1/a Indice di fabbricabilità fondiaria : 3,80 mc./mq.

Zona B1/b Indice di fabbricabilità ondiaria : 1,90 mc./mq.

Zona B1/c Indice di fabbricabilità fondiaria : 1,00 mc./mq.

Zona B2

Caratteristiche di zona: complessi edilizi di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificati insufficientemente dotati di opere di urbanizzazione

Destinazioni di zona: completamento edilizio e riassetto viario

Destinazioni di uso:

- residenziale, ricettivo, ricreativo-culturale, pubblicoesercizio, pubblico servizio, pubblico servizio speciale, svago, verde

- vietate: produttivo

Procedura per interventi: singole concessioni edilizie, entro i limiti del D.M. n°1444 del 2/4/68 e delle norme del P.R.G.

Interventi consentiti: tutti quelli conformi alle destinazioni d'uso e alle norme di P.R.G.

Zona B2 Indice di fabbricabilità fondiaria : 1,90 mc./mq.

Art. 15 - Zone territoriali omogenee di tipo C

Le Z.T.O. "C" comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente inedificate, sono suddivise in sottozone C1, C2, C3, C4, C5, e sono destinate a nuovi insediamenti residenziali, salva la zona C5 con caratteristiche di zona turistica-ricettiva.

La zona "C" si attua mediante l'intervento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto come individuato nelle tavole di PRG o ad una superficie minima di intervento pari a 2.000 mq..

Nelle Z.T.O. di tipo "C" è fatto obbligo dell'intervento urbanistico preventivo.

L'attività urbanistica ed edilizia in tali zone è regolamentata dagli indici urbanistici ed edilizi relativi alle singole categorie di zone e negli ambiti insediativi vanno osservate le seguenti destinazioni d'uso con le relative limitazione: "a") abitazioni, "b") studi professionali e commerciali, "c") autorimesse a servizio delle unità edilizie, "d") magazzini commerciali e laboratori artigianali.

Le destinazioni di cui al punto "d") si intendono limitate ai piani terra e sono ammesse solo qualora non arrechino molestia e pregiudizio all'igiene ed alla tranquillità dei cittadini. Viene escluso il deposito all'aperto dei materiali. I terreni all'aperto ricadenti nei lotti residenziali saranno opportunamente sistemati a verde, o ad attrezzature di uso collettivo.

Gli immobili esistenti nelle Z.T.O. di tipo “C” possono essere assoggettate ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Zona C1

Caratteristiche di zona: aree libere o prevalentemente libere, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate

Destinazioni di zona: nuovi complessi insediativi, urbanizzazioni

Destinazioni di uso: residenziale Lotto min.3.500mq, commerciale, pubblico esercizio, laboratori artigiani, svago, verde

Procedura per interventi: obbligo di redazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

- Indice di fabbricabilità territoriale : 1,34 mc./mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria : 2,00 mc./mq.
- Altezza massima :10,50 ml.

Zona C2

Caratteristiche di zona: aree libere o prevalentemente libere, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate

Destinazioni di zona: nuovi complessi insediativi, urbanizzazioni

Destinazioni di uso: residenziale Lotto min.2.500 mq, commerciale, pubblico esercizio, laboratori artigiani, svago, verde

- Indice di fabbricabilità territoriale : 1,34 mc./mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria : 2,00 mc./mq.
- Altezza massima :10,50 ml.

Zona C3

Caratteristiche di zona: aree libere o prevalentemente libere, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate

Destinazioni di zona: nuovi complessi insediativi, urbanizzazioni

Destinazioni di uso: residenziale lotto min. mq 2.000, commerciale, pubblico esercizio laboratori artigiani, svago, verde

- Indice di fabbricabilità territoriale : 0,80 mc./mq.

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 1,00 mc./mq.
- Altezza massima : 7,00 ml.

Zona C4

Caratteristiche di zona: aree libere o prevalentemente libere, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate

Destinazioni di zona: nuovi complessi insediativi, urbanizzazioni

Destinazioni di uso: residenziale lotto min. mq 3.500, commerciale, pubblico esercizio laboratori artigiani, svago, verde

- Indice di fabbricabilità territoriale : 0,35 mc./mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,40 mc./mq.
- Altezza massima : 7,00 ml.

Zona C5 - turistico-ricettiva (LR 72/75 art.8 e smi.)

Caratteristiche di zona: aree libere o prevalentemente libere, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate

Destinazioni di uso: ricettivo, turistico-ricettiva, svago, verde lotto min. mq 5.000, commerciale, pubblico esercizio, pubblico servizio

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,25 mc/mq;
- b) l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0,50 mc/mq;
- c) il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;
- d) l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%;
- e) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari.

Art. 16 Zone territoriali omogenee di tipo "O" (LR 28/80 e smi.)

Le zone di tipo “O”, localizzate la prima in località Resano e la seconda in località Campo Tonno, sono nuclei di edilizia residenziale realizzati in zona agricola, in contrasto con le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico vigente.

In tali zone è fatto obbligo dell'intervento urbanistico attuativo che . avrà essenzialmente lo scopo di normalizzare le opere edilizie realizzate in contrasto con la destinazione di zona, di dotare i nuclei dei servizi pubblici necessari, programmando il reperimento delle risorse finanziarie necessarie alle opere di urbanizzazione.

Per le nuove realizzazioni :

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,40 mc./mq.
- Altezza massima : 7,00 ml.

CAPO III

ZONE PRODUTTIVE

Art. 17 Zone territoriali omogenee di tipo D

Le Z.T.O. di tipo “D”, comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente inedificate, sono suddivise in sottozone D1, D2, D3 per le quali è fatto obbligo dell'intervento urbanistico preventivo, sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività industriali, artigianali, commerciali.

E' consentita la installazione di laboratori d'analisi e ricerca, magazzini, depositi, rimesse, macelli ed edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti agli impianti insediati, uffici e mostre connesse alla produzione industriale, artigianale e agroforestale ed ittica, nonché l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti nella misura massima di 130 mq di superficie utile residenziale per ogni azienda.

E' consentita la possibilità di svolgere attività commerciali compatibili con la destinazione produttiva in una percentuale non superiore al 30% della volumetria massima dell'intera zona “D”.

La deroga all'altezza max è consentita solo per particolari esigenze strutturali dell'attività (ritenuta di interesse generale e non lesiva di interesse comune,(paesaggio. Ambiente ecc)

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Zona D1

Caratteristiche di zona: zone contigue ai nuclei abitati parzialmente urbanizzate, già interessate da insediamenti industriali e artigianali

Destinazioni di zona: artigianato/commercio depositi, magazzini e relativi servizi, artigianale, commerciale, depositi e magazzini, residenza del personale di custodia per un vol. max. di mc.500 per unità produttiva, svago, verde

- Indice di utilizzazione fondiaria : 0,40 mq./mq.
- Altezza massima : 7,50 ml.(derogabile)

N.B. L'altezza massima di ml 7,50 è derogabile a seguito di dimostrata specifica necessità tecnologica e/o produttiva definita in sede di predisposizione del permesso di costruire.

Zona D2

Caratteristiche di zona: zone destinate a nuovi insediamenti industriali di piccola e media entità

Destinazioni di zona: impianti industriali, industria leggera e non nociva,

Destinazioni di uso: piccola e media industria, depositi e magazzini, residenza del personale di custodia per un vol. max. di mc.500 per unità produttiva, svago, verde

- Indice di utilizzazione fondiaria : 0,40 mq./mq.
- Altezza massima : 10,50 ml. (derogabile)

N.B. L'altezza massima di ml 10,50 è derogabile a seguito di dimostrata specifica necessità tecnologica e/o produttiva definita in sede di predisposizione del permesso di costruire.

Zona D3

Caratteristiche di zona: grandi insediamenti industriali (industrie nocive)

Destinazioni di zona: impianti industriali di qualsiasi tipo

Destinazioni di uso: industrie pesanti, chimiche (nocive, ecc.) residenza del personale di custodia per un vol. max. di mc.500 per unità produttiva, svago, verde

- Indice di utilizzazione fondiaria : 0,40 mq./mq.
- Altezza massima : 10,50 ml. (derogabile)

N.B. L'altezza massima di ml 10,50 è derogabile a seguito di dimostrata specifica necessità tecnologica e/o produttiva definita in sede di predisposizione del permesso di costruire.

Art. 18 Zone territoriali omogenee di tipo E (L.R.38/99 e smi.).

Le Z.T.O. "E" comprendono parti del territorio totalmente inedificate, sono suddivise in sottozone E1 ed E2 e sono destinate al mantenimento della vocazione esistente.

L'obbligo prioritario è quello di recuperare le strutture esistenti per i quali è consentito anche la totale demolizione e ricostruzione, con un incremento massimo del 10% delle superfici residenziali per motivi igienico – sanitari; quando la demolizione avviene per arretrare l'edificio oltre l'area di rispetto stradale l'incremento delle superfici lorde utili può essere fino al 20%.

La nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto "se necessaria alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse".

Le abitazioni, non possono mai superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadrato di superficie, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto minimo.

Il lotto minimo è rappresentato dalla "unità aziendale minima" cioè da quella superficie aziendale dove il complesso delle attività agricole in essa svolte (coltivazioni, allevamenti, ecc.) consentono di dimostrare un assorbimento di manodopera pari ad almeno 1.000 ore/anno (125 giornate) ed un reddito annuo pari a circa Euro 9.830,00.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 m² per ogni 5.000 m² di terreno ad un'altezza massima di 3,20 m in gronda, con copertura a tetto.

Il lotto minimo su cui è possibile chiedere il permesso di costruire ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune di un Piano di utilizzazione Aziendale (PUA).

Il PUA può essere presentato dagli imprenditori agricoli, può comprendere anche una pluralità di terreni non contigui (in questo caso però la somma delle superfici deve essere superiore al lotto minimo) e deve essere firmato da un Professionista abilitato (Dottore Agronomo e Forestale e/o Perito Agrario).

Il Permesso di costruire così ottenuto è subordinato ad apposita convenzione con il comune, che deve essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari a cura

e spese del Beneficiario e deve, tra l'altro, contenere l'obbligo a non alienare la costruzione separatamente dal fondo per almeno 10 anni.

Per quanto riguarda la realizzazione di serre che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia si deve far riferimento alla L.R. 12 agosto 1996 n.34.

Per le attività agrituristiche si deve far riferimento alle L.L.R.10/11/1997 n.36 e 02 /11/ 2006 n.14.

Zona E/1

Caratteristiche di zona: aree già agricole e con vocazione agricola predominante

Destinazioni di zona: agricoltura, lotto min. 30.000 piccola e media industria connessa alle lavorazioni agricole

- vietate: tutte le destinazioni d'uso non consentite

Zona E/2

Caratteristiche di zona: aree già boschive, aree non coltivabili, aree a vocazione silvo pastorale predominante

Destinazioni di zona: silvicoltura, agricoltura estensiva, colture pastorali, silvo-pastorale, agricolo estensivo lotto min. 30.000 mq, piccola o media industria connessa alle lavorazioni agricole e silvo-pastorali

CAPO IV

ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 19 - Zone pubbliche d'interesse generale

Le zone pubbliche d'interesse generale sono zone già prescelte nell'ambito del P.R.G. vigente, ed aree in posizione idonea rispetto al modello urbanistico generale sono divise in:

F1: attrezzature di pubblico servizio di interesse generale (Scolastico, sanitario, assistenziale, sociale, istituti, collegi, parcheggi...);

F1/PS: (parcheggi di superficie) – **F1/PM** (parcheggi multipiano)

F2: attrezzature ospedaliere;

F3: attrezzature per lo sport, lo svago e il tempo libero;

F4: attrezzature cimiteriali;

F5: parchi urbani, e/o verde privato, svago, verde;

F6: oasi naturalistica.

Art. 19bis - Zone territoriali omogenee di tipo F1, F2, F3

In tali zone, il P.R.G. si attua per intervento diretto dell'Amministrazione, per gli interventi di propria competenza, o tramite concessione ai privati o Enti interessati.

Nelle zone F1-F2-F3, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 1 mc./mq. e può essere aumentato solo per effettive esigenze specifiche di progetto.

L'altezza non potrà superare i ml. 10,50 nelle zone F1 e F2 e i mt. 7,50 nelle zone F3. *nelle quali ultime la deroga all'altezza max è consentita solo per particolari esigenze strutturali dell'attività (ritenuta di interesse generale)*

Nelle zone F3 le opere vengono assimilate alle opere di pubblica utilità così come previsto dalla legge 1/78 e richiamato dal D.L. 48 del 28/2/86.

Nelle zone F5, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,005 mc./mq. e l'altezza massima è pari a ml 4,50.

Art. 20 - Zone territoriali omogenee di tipo F1/PS (Parcheggi di superficie) F1/PM (Parcheggi Multipiano) destinate a parcheggi

Caratteristiche di zona: aree in posizione idonea rispetto al modello urbanistico generale o aree già prescelte nell'ambito di programmi recepiti dal P.R.G.

Destinazioni di zona: attrezzature di pubblico servizio (scolastico, sanitario, assistenziale, sociale, istituti, collegi, parcheggi.), ricreativo di massa, ricreativo-culturale, svago, verde

Procedura per interventi: intervento diretto delle Amministrazioni locali e di Enti pubblici interessati o concessione ai privati convenzionata

A.1 Aree reperite lungo le strade

Lungo le strade può essere consentita la sosta se la riduzione di capacità delle stesse non è pregiudizievole per il traffico.

L'unità di sosta è lo "stallo", cioè lo spazio destinato al singolo utente. Esso è funzione delle dimensioni dei modelli più grandi delle automobili più comuni. Le disposizioni e le dimensioni degli stalli proposti dal C.N.R.

A.2 Parcheggi di superficie

I parcheggi in parola possono ubicarsi su piazze, generalmente nei centri urbani, o su aree appositamente destinate dal P.R.G. o in attuazione dei piani settoriali di trasporto.

Gli elementi essenziali delle aree di parcheggio di superficie sono:

A. gli stalli;

B. i corridoi interni.

Date le dimensioni dei modelli delle automobili più comuni in Italia lo stallo può assumersi di m. 2,30 x 4,50.

I corridoi interni devono consentire l'entrata e l'uscita dagli stalli ed una facile circolazione del traffico interno al parcheggio. La larghezza dei corridoi interni dipende dal raggio di svolta dei veicoli, dalla larghezza degli stalli, dall'angolo di parcheggio e dal franco libero fra i veicoli.

Per "profondità" di unità di parcheggio si intende la somma della larghezza del corridoio e della profondità degli stalli su entrambi i lati del corridoio; essa costituisce il modulo base delle varie disposizioni di parcheggio.

A.3 Parcheggi multipiano

Tali impianti, siano essi sopraelevanti o interrati possono essere di due tipi: impianti meccanizzati ed a rampe.

Tali impianti da realizzare mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, possono essere individuati nelle aree di P.R.G. già indicate a Parcheggio o in zone di riqualificazione urbanistica. Il Comune ha comunque facoltà di cedere le aree e/o volumi edificabili in diritto di superficie a privati per un periodo di tempo pari a 59 anni, rinnovabile ed i rapporti tra concedente e concessionario sono regolati da apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Queste aree, sono vincolate per la realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità, e sono individuate con apposita simbologia dai piani attuativi di cui sopra.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi saranno sistemate a verde nei modi previsti dalle presenti norme e nella misura possibile.

Art. 21 - Zone territoriali omogenee di tipo F4 - Attrezzature cimiteriali e fasce di rispetto

Aree sottoposte a vincolo cimiteriale: in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono consentiti interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, senza aumento di volume sugli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Si dovranno, comunque, rispettare le disposizioni di cui alla L. 938/95; DPR 285/90 e art. 28 L. 166/2000.

Il permesso di costruire o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra è pertanto a titolo precario.

Art. 22 - Zone territoriali omogenee di tipo F5 - Parchi urbani e/o Verde privato.

Il verde di quartiere è connesso con il "servizio del verde" inteso come tessuto connettivo, sede di molteplici attività strettamente interdipendenti dalla residenza.

Questo tipo di attrezzature è previsto dal citato D.M. 1444 del 2/4/1968 all'art. 3 ed è la dotazione minima inderogabile di area da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport effettivamente utilizzabili per tali impianti.

- In fase di attuazione del piano non sarà sufficiente il rispetto del parametro quantitativo ma dovrà tenersi ben presente il parametro della distanza spaziale e/o temporale necessaria per raggiungere dalla residenza, l'attrezzatura proposta.

Il "Nucleo elementare di verde", è da intendersi strettamente connesso con le abitazioni, mentre le altre utilizzazioni del verde per il gioco, le attività pre-sportive, il tempo libero possono trovarsi anche a maggiore distanza dalle stesse.

Nella fase attuativa del piano (piani particolareggiati e/o lottizzazioni) viene fatto obbligo di progettare "un intero sistema di aree attrezzate con una previsione di diffusione capillare da integrarsi, su iniziativa comunale, con le abitazioni, le scuole materne, elementari e medie, gli impianti sportivi e le attrezzature sociali esistenti e previste. Alcune delle attività previste nelle aree verdi, sia pure con finalità diverse, possono trovare accoglimento nelle stesse aree scolastiche con previsione d'uso delle stesse a "tempo libero".

All'interno degli interventi coordinati viene fatto obbligo di prevedere delle possibilità di trasformazione d'uso degli spazi liberi al fine di adeguare il funzionamento alla composizione demografica della struttura sociale della popolazione residente.

Sono consentite unicamente costruzioni precarie da realizzarsi con materiali ecologici compatibili con le qualità ambientali del luogo necessarie alla realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, e servizi connessi con le attività sportive. In

tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri:

- area impegnata dai manufatti = max 50% delle superfici totali
- altezza massima = ml 4,50.

Le zone di verde privato, giardini e orti, sono vincolate all'obbligo di rispettare e di potenziare il verde, gli orti ed i giardini esistenti. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare queste tutele. Sono ammesse attività ricreative, culturali e del tempo libero.

In tali zone il P.R.G. si attua tramite autorizzazione. Sono ammesse piccole costruzioni a carattere precario, finalizzate alla necessità di cura e manutenzione degli orti, giardini e verde privato, da realizzarsi con materiali ecologici compatibili con le qualità ambientali del luogo. L'autorizzazione è subordinata alla realizzazione di parcheggi congrui con l'attività proposta. L'indice di fabbricabilità fondiaria, è pari a 0,005 m³/m².

Art. 23 - Zone territoriali omogenee di tipo F6 – Oasi naturalistica

In tale zona è prevista la localizzazione di un' "Oasi Naturalistica", da collegare sinergicamente con le altre realtà analoghe già presenti lungo la Valle del Tevere (vedi Nazzano, Alviano ecc...) che potranno col tempo promuovere ed incentivare il riutilizzo in senso ambientalista e naturalista del Tevere e del suo ambito e che dovrà seguire l'iter previsto dalle vigenti norme in materia mediante le indicazioni contenute nei piani delle aree naturali protette, (vedi L. 06/12/1991 n. 394 e 09/12/1998 n. 426). Tale destinazione funzionale dovrà essere preceduta dal recupero ambientale delle situazioni di degrado presenti (cave, degrado vegetazionale, ecc...) come previsto dal P.T.P. vigente. Ambito territoriale n. 4 – Valle del Tevere. Tali interventi sono subordinati ad indagini di dettaglio ed alla redazione di progetti di recupero ambientale, d'iniziativa regionale, provinciale o comunale, estesi all'intera zona ed accompagnati da SIP. In particolare si dovrà prevedere la ricostituzione, in tutti i tratti in cui è possibile, del quadro vegetazionale planiziario costituito da pioppi, platani e vegetazione igrofila ripariale.

In tali zone, l'indice di fabbricabilità è pari a 0,001 m³/m².

Art. 24 - Aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale e ferroviario

Tali aree interessano le fasce di rispetto delle strade per cui valgono le limitazioni stabilite dall'art.19 della legge 6/8/1967, n.765 e relative norme di applicazione contenute nel D.M. 1/4/1968, n. 1404 oltre alle norme previste dalla legge 20/3/1965, n. 2248; dal R.D. 8/12/1933, n. 1740; dalla legge 7/2/1961, n. 59; dalla legge 24/4/1961, n. 729; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 11/8/1966, n. 8321; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 10/10/1968, n. 135 e dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 30/12/1970 n. 5890, e dalle norme vigenti anche se non espressamente citate.

Può essere ammessa, mediante apposita convenzione, la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante.

In tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale e produttivo, né ampliamento dei fabbricati esistenti, sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, parchi pubblici, conservazione dello stato di natura o dalle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici.

Zona V

Caratteristiche di zona: zone circostanti i centri storici, fasce laterali delle sedi stradali, fasce circostanti i cimiteri e fasce circostanti le zone ospedaliere o altre attrezzature di interesse gener.

Destinazioni di zona: aree vincolate di rispetto

Destinazioni di uso:

- specifiche: Agricolo, silvo-pastorale
- consentite: nelle fasce laterali delle sedi stradali e' consentito il pubblico esercizio limitatamente alle stazioni di servizio
- vietate: tutte le destinazioni d'uso non consentite

Procedura per interventi: singoli permessi di costruire, previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, (ANAS, Provincia, Comune)

Interventi consentiti: solo costruzione di chioschi per stazioni di servizio previa autorizzazione dell'ente proprietario delle strade (A.N.A.S., Provincia, Comune)

Interventi vietati: ampliamento dei fabbricati esistenti e realizzazione di nuovi fabbricati, tranne quelli specificamente consentiti

Zona Z

Destinazioni di zona: ferrovia

Art. 25 - Distanza di rispetto dai corpi idrici

Al fine di salvaguardare le acque pubbliche, siano esse sorgenti, fluenti e lacuali anche se artificialmente estratte dal sottosuolo, sistemate o incrementate, acque di transizione (zone di foce, laghi e stagni salmastri, lagune, paludi), acque costiere, falde acquifere sotterranee, si ritengono qui richiamati il R.D. 25/71 1904, n. 523; il R.D. 11/7/1913, n. 959; il R.D. 11/12/1933, n. 1775; la legge 24/7/1971, n. 729; il D.P.R. 24/7/1977, n. 616 ed alla legge n. 431/1985, oltre a tutte le disposizioni, norme e prescrizioni espresse dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici sovraordinati.

Art. 26 - Distanze di sicurezza e norme relative alle attività estrattive

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e della salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

La concessione del Sindaco è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

Le escavazioni a cielo aperto per la ricerca ed estrazione di minerali sono vietate, salvo autorizzazione del Prefetto, a distanze inferiori a ml 10 da strade d'uso pubblico non carrozzabili, a ml 20 da strade d'uso pubblico carrozzabili, corsi d'acqua senza opere di difesa, sostegni o cavi interrati di elettrodotti, condotte di metanodotti, edifici pubblici e privati non disabitati, a ml 50 da ferrovie, da opere di difesa ai corsi d'acqua, da acquedotti e sorgenti.

In sede di richiesta di concessione è fatto obbligo specificare le caratteristiche geometriche dell'escavo (massima profondità, massima pendenza delle scarpate e loro andamento), le forme di sistemazione o riutilizzazione dell'area una volta finito lo scavo ed i criteri di sistemazione dell'area scavata che dovrà essere a carico del cavatore.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare un decimo dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento idrico (acque superficiali e sotterranee) e atmosferico.

I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati a norma dell'art.19 (L) D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Si intendono qui richiamate le norme di cui al D.P.R. 9/4/1959, n. 128; al D.P.R. 24/7/1977, n. 616.

Art. 27 - Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il trasporto di forme di energia

Si intendono qui richiamate tutte le norme relative a quanto in oggetto e di cui alla Circolare Ministero Lavori Pubblici 15/5/1952 - punti A,B,C, - e R.D. 11/12/1933, n. 1775 e D.P.R. 21/6/1968, n. 1062.

Art. 28 - Norme riguardanti la eliminazione di barriere architettoniche

La base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971 n. 118 e dalle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75 art. 4, nella elaborazione degli strumenti attuativi le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà precaria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate, secondo quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n.4809 del 9/6/1968 che precisa le "Norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte di minorati fisici e per migliorare la godibilità generale".

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Art. 29 – Aree di demanio e private gravate da usi civici.

I terreni sottoposti a gravame di uso civico sono soggetti alle norme Nazionali e Regionali.

Si rimanda per la regolamentazione di tali zone alla normativa Nazionale e Regionale vigente.

“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme”.

a) “le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti”;

b) “le terre possedute da comune o Frazioni soggette all’esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni”;

c) “le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agrarie comunque nominate”;

d) “le terre pervenute agli enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie acquisto ai sensi dell’art. 22 della stessa legge 1766/27”;

e) “le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute”;

f) “le terre private gravate da usi civili a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27”.

“Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l’edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all’esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927”;

“Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all’art. 12 della legge del 16/06/1927 n. 1766”.

“Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all’art. 8 della legge regionale n. 6 del 27/01/2005”.

“Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all’art. 8 della citata L.R. 6/2005”.

“Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a

tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale”.

“Per i terreni, invece di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all’art. 7 della legge n. 1766 del 16/06/1927 ovvero art. 4 della legge regionale n. 4 del 27/01/2005”.

“Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PRG, che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell’uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel PTP di competenza”.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 30 - Strade locali esistenti al momento dell’adozione del P.R.G. e loro modifiche

Le strade locali esistenti nelle Z.T.O. di tipo B e C al momento dell’adozione della Variante Generale al P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune e i privati. Soltanto in caso di intervento urbanistico preventivo, laddove richiesto o previsto e redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione, o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G. e compatibile con la normativa vigente.

Art. 31 - Note transitorie

Ogni disposizione e norma della disciplina edilizia e urbanistica laddove esistente ed in contrasto con la presente Variante Generale al P.R.G. così come rappresentato nei suoi elaborati grafici e nelle norme tecniche d’attuazione è sostituita dalla presente Variante Generale. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto

con la Variante Generale al P.R.G. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Art. 32 - Rilascio del Permesso di Costruire in deroga

Si rimanda all'art. 14 del D.P.R. n. 380/01.

La deroga non si applica non si applica per gli edifici in zona "A" e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone.

Art. 33 - Disposizioni finali

Le previsioni e le prescrizioni della presente Variante al Piano Regolatore Generale non costituiscono, e non possono costituire, strumenti di sanatoria o essere comunque, invocati in tal senso per costruzioni ed opere eseguite in violazione della normativa urbanistica edilizia, di tutela ambientale e di ogni altro tipo di leggi, norme e regolamenti posti a tutela e salvaguardia dei valori territoriali.