



CITTÀ DI CAVE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piano Urbanistico Comunale Generale - PUCG

Norme Tecniche di Attuazione - NTA

data giugno 2016

Rev.1 novembre 2016

Rev.2 luglio 2018

Rev.3 aprile 2019

Adozione

D.C.C. n.58 del 16/12/2016

Approvazione

D.C.C. n. del

Del. Controdeduzioni

D.C.C. n.58 del 16/12/2016

Amministrazione

sindaco

Angelo Lupi

assessore all'Urbanistica e ai LLPP

Giulio Beltramme

dirigente III Dip. Urbanistica e LLPP

dott. Elio Zimpi

Professionisti incaricati

ing. Paola Bardelloni

arch. Michela Rossi

Professionisti collaboratori

geologi dott. Leonardo Romboli

dott. Paolo Baglini

agronomo dott. Antonio Mattace

archeologi dott. Francesco Laddaga

dott. Simona Pellegrini

dott. Francesca Pizziconi

SOMMARIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	6
Capo I Oggetto ed elaborati del Piano	6
Capo II Definizioni, parametri e classificazioni	10
Capo III Categorie di intervento edilizio ed urbanistico	23
Capo IV Modalità e strumenti di attuazione del PUCG	33
Capo V Criteri e modalità di perequazione, compensazione, incentivazione e trasferibilità	42
Capo VI Proposte migliorative dei cittadini	46
TITOLO II VINCOLI E TUTELE	49
Capo I Disposizioni generali	49
TITOLO III APPLICAZIONE DEI CRITERI DI SOSTENIBILITÀ	54
Capo I Criteri di Sostenibilità ed indicazioni operative	54
Capo II Prescrizioni specifiche	60
TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO	68
Capo I Componenti del sistema insediativo morfologico	68
Capo II Città storica	69
Capo III Città Consolidata	77
Capo IV Città in Trasformazione	83
TITOLO V SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE	94
Capo I Componenti del sistema insediativo funzionale	94
Capo II Servizi privati	95
Capo III Attività Produttive	99
Capo IV Servizi Pubblici	106
Capo V Servizi Pubblici di livello comunale	108
Capo VI Servizi Pubblici di Interesse Generale	111
Capo VII Infrastrutture e Reti Tecnologiche di Servizio	113
TITOLO VI SISTEMA AMBIENTALE	119
Capo I Recepimento del PTPG-REP	119
Capo II Componenti del Sistema Ambientale	121
Capo III Ambiti Urbani	122
Capo IV Ambiti Extraurbani	125
TITOLO VII SISTEMA DELLA MOBILITÀ	134
Capo I Articolazione delle componenti	134
Capo II Infrastrutture per il Traffico Veicolare	136
Capo III Rete Verde	141
TITOLO VIII NORME FINALI	144
ALLEGATI	

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	6
Capo I Oggetto ed elaborati del Piano	6
Art.1 Oggetto	6
Art.2 Elaborati	6
Art.3 Validità dei procedimenti in corso	8
Art.4 Aggiornamento e variazione	8
Art.5 Efficacia	8
Art.6 Misure di salvaguardia	8
Art.7 Verifica dello stato di attuazione del PUCG	9
Art.8 Correlazione con i Piani di Settore ed i Regolamenti Comunali	9
Capo II Definizioni, parametri e classificazioni	10
Art.9 Definizioni	10
Art.10 Grandezze urbanistiche	10
Art.11 Grandezze edilizie	11
Art.12 Indici	12
Art.13 Distanze	12
Art.14 Standard Urbanistici	14
Art.15 Parametri per la dotazione di parcheggi	14
Art.16 Urbanizzazioni	16
Art.17 Classificazione generale delle destinazioni d'uso	17
Art.18 Disciplina del cambio di destinazione d'uso	21
Capo III Categorie di intervento edilizio ed urbanistico	23
Art.19 Categorie di intervento edilizio ed urbanistico	23
Art.20 Manutenzione Ordinaria - MO	23
Art.21 Manutenzione Straordinaria - MS	24
Art.22 Restauro e Risanamento Conservativo - RCC	25
Art.23 Ristrutturazione Edilizia - RE	27
Art.24 Nuova Costruzione - NC	27
Art.25 Ristrutturazione Urbanistica - RU	28
Art.26 Categorie e modalità di intervento ambientale, usi compatibili e progetti attuativi	29
Art.27 Uso delle risorse naturali	30
Art.28 Opere di bonifica ambientale	31
Art.29 Interventi urgenti	31
Art.30 Altri interventi	32
Capo IV Modalità e strumenti di attuazione del PUCG	33
Art.31 Modalità di attuazione del PUCG	33
Art.32 Intervento Edilizio Diretto	33
Art.33 Intervento Edilizio Indiretto	37
Art.34 Programmi Integrati	40
Art.35 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	41
Art.36 Edificabilità delle aree in cessione al Comune	41
Capo V Criteri e modalità di perequazione, compensazione, incentivazione e trasferibilità	42
Art.37 Perequazione	42
Art.38 Compensazione	42
Art.39 Incentivi e Premialità	43
Art.40 Trasferibilità delle Volumetrie	44
Capo VI Proposte migliorative dei cittadini	46
Art.41 Proposte di modifica di Opere Pubbliche o di Pubblica Utilità contemplate dal PUCG	46
Art.42 Proposte di Opere Pubbliche o di Pubblica Utilità in Variante al PUCG	47
Art.43 Proposte per la realizzazione di Attività Produttive in Variante al PUCG	47

TITOLO II VINCOLI E TUTELE	49
Capo I Disposizioni generali	49
Art.44 Definizioni	49
Art.45 Limiti e vincoli di tutela paesistica	49
Art.46 Limiti e vincoli di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque	50
Art.47 Limiti e vincoli di tutela ecologica	52
Art.48 Limiti e vincoli di tutela funzionale	52
Art.49 Limiti e vincoli di tutela delle aree di demanio e private gravate da usi civici	52
TITOLO III APPLICAZIONE DEI CRITERI DI SOSTENIBILITÀ	54
Capo I Criteri di Sostenibilità ed indicazioni operative	54
Art.50 Campo di Applicazione	54
Art.51 Indicazioni per i complessi insediativi	54
Art.52 Indicazioni per organismi edilizi	56
Capo II Prescrizioni specifiche	60
Art.53 Prestazioni per i nuovi insediamenti	60
Art.54 Interventi di mitigazione e riduzione dell'impatto ambientale	62
Art.55 Promozione della sostenibilità edilizia nei nuovi insediamenti	66
TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO	68
Capo I Componenti del sistema insediativo morfologico	68
Art.56 Articolazioni delle componenti	68
Capo II Città storica	69
Art.57 Definizione	69
Art.58 Tessuto T1 - Centro Storico	69
Art.59 Beni culturali	74
Art.60 Elementi Identitari	74
Art.61 Aree di Interesse Archeologico	75
Capo III Città Consolidata	77
Art.62 Definizione	77
Art.63 Tessuto T2	78
Art.64 Tessuto T3	79
Art.65 Tessuto T4	80
Art.66 Tessuto T5	81
Capo IV Città in Trasformazione	83
Art.67 Definizione	83
Art.68 Tessuto T6	84
Art.69 Tessuto T7	85
Art.70 Aree di Margine	86
Art.71 Area di Margine M1	86
Art.72 Area di Margine M2	87
Art.73 Area di Margine M3	88
Art.74 Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici AT e ATS	89
Art.75 Edilizia Residenziale Sociale HS	93

TITOLO V SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE	94
Capo I Componenti del sistema insediativo funzionale	94
Art.76 Articolazioni delle componenti	94
Capo II Servizi privati	95
Art.77 Definizione	95
Art.78 Servizi Privati SP	95
Art.79 Servizi Privati Ricettivi SPR	97
Capo III Attività Produttive	99
Art.80 Definizione	99
Art.81 Tessuti Consolidati per Attività Produttive AP1 e AP2	99
Art.82 Tessuti in Trasformazione per Attività Produttive	100
Art.83 Attività Produttive AP3	101
Art.84 Attività Produttive AP4	102
Art.85 Attività Produttive AP5	104
Art.86 Attività Produttive AP6	105
Capo IV Servizi Pubblici	106
Art.87 Disposizioni generali	106
Art.88 Articolazione delle Componenti	107
Capo V Servizi Pubblici di livello comunale	108
Art.89 Definizioni - AI AC VA P	108
Capo VI - Servizi Pubblici di Interesse Generale	111
Art.90 Definizione	111
Art.91 Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo AIS	111
Art.92 Attrezzature sanitarie ospedaliere AS	111
Capo VII - Infrastrutture e Reti Tecnologiche di Servizio	113
Art.93 Definizione	113
Art.94 Impianti e reti tecnologiche STI	113
Art.95 Reti energetiche	114
Art.96 Reti e impianti radiotelevisivi e telefonici	114
Art.97 Reti e impianti per la gestione del servizio idrico integrato	115
Art.98 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti	116
Art.99 Impianti di distribuzione carburanti DC	116
Art.100 Cimitero Comunale C	118
TITOLO VI SISTEMA AMBIENTALE	119
Capo I Recepimento del PTPG-REP	119
Art.101 Disposizioni generali	119
Capo II Componenti del Sistema Ambientale	121
Art.102 Articolazioni delle componenti	121
Capo III Ambiti Urbani	122
Art.103 Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte Santo Stefano MN	122
Art.104 Aree a Verde Privato VP	123
Art.105 Aree per Orti Urbani OU	124
Capo IV Ambiti Extraurbani	125
Art.106 Territorio Naturale	125
Art.107 Territorio Rurale	129
Art.108 Aree Agricole di Interesse Primario R1	130
Art.109 Aree Agricole di Interesse Secondario R2	132

TITOLO VII SISTEMA DELLA MOBILITÀ	134
Capo I Articolazione delle componenti	134
Art.110 Disposizioni Generali	134
Capo II Infrastrutture per il Traffico Veicolare	136
Art.111 Infrastrutture stradali per traffico veicolare	136
Art.112 Fasce di pertinenza	137
Art.113 Fasce di rispetto	138
Art.114 Tracciati Rurali	140
Capo III Rete Verde	141
Art.115 Disposizioni Generali	141
Art.116 Percorsi pedonali	142
Art.117 Percorsi ciclabili	143
TITOLO VIII NORME FINALI	144
Art.118 Zone territoriali omogenee	144
Art.119 Adeguamenti e deroghe al PUCG	145
Art.120 Recepimento del parere geologico-vegetazionale	145
Art.121 Norme transitorie	145
ALLEGATI	146
1.Schede Ambiti di Trasformazione	
2.Tabelle Sistema Insediativo Morfologico	
3.Tabelle Sistema Insediativo Funzionale	

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I Oggetto ed elaborati del Piano

Art.1 Oggetto

1. Il Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) del Comune di Cave disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.

2. Gli Obiettivi Generali del PUCG sono:

1. Perseguire uno sviluppo sostenibile
2. Tutelare salvaguardare e valorizzare il paesaggio
3. Rafforzare le politiche abitative e la qualità dell'abitare
4. Rafforzare l'offerta dei servizi pubblici
5. Rilanciare il sistema produttivo
6. Promuovere la vocazione turistica del territorio
7. Migliorare la viabilità e l'accessibilità
8. Ridurre le iniquità connesse alla zonizzazione
9. Promuovere una pianificazione partecipata

3. La disciplina del territorio comunale descritta nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) si articola in riferimento alle seguenti componenti tematiche:

- Sistema Insediativo Residenziale
- Sistema Insediativo Funzionale
- Sistema Ambientale
- Sistema della Mobilità

4. Le presenti NTA sono redatte nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio comunale di Cave. Per tutto quanto non esplicitamente specificato valgono le normative della vigente legislazione regionale e nazionale, sovraordinata e di settore.

Art.2 Elaborati

1. Il PUCG è redatto in formato cartaceo ed in formato digitale elaborato attraverso sistemi informativi geografici consultabile mediante il software open source (Q-Gis).

2. L'informatizzazione del PUCG è stata eseguita secondo le Linee Guida redatte a cura della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Il sistema è costituito da:

- file di Zonizzazione articolati nei Sistemi Insediativo Morfologico, Insediativo Funzionale, Ambientale e Mobilità

- file della cartografia di riferimento costituiti dalla Carta Tecnica Regionale e dalle Planimetrie Catastali acquisite dal sito ufficiale della Regione Lazio
- file dei Piani Sovraordinati di PTPR e REP/PTPG e del Vincolo Idrogeologico acquisiti dal *Sistema Informativo Geografico, GIS*, della Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI “Governo del Territorio, della Mobilità e della Sicurezza stradale”
- file dei Piani Comunali di Settore:
 Carta di Idoneità Territoriale, Acclività, Carta Idrogeologica, Carta geologica, Carta indagini, MOPS, PSAI a cura dei geologi incaricati dott. L.Romboli e dott. P.Baglini
 Carta Archeologica, a cura degli archeologi incaricati dott. F. Pizziconi e dott. S.Pellegrini
 Carta Usi Civici, a cura del perito geom. F. Spagnoli.

3. Il PUCG è costituito da elaborati di natura conoscitiva e di natura prescrittiva, come individuati nell’elenco seguente:

- Tav. 1 Planimetria Generale di Zonizzazione, scala 1 : 10.000
- Tav. 1a Planimetria Generale di Zonizzazione - Parte Nord, scala 1 : 5.000
- Tav. 1b Planimetria Generale di Zonizzazione - Parte Sud, scala 1 : 5.000
- Tav. 2 Viabilità, scala 1 : 10.000
- Tav. 3 Rete Verde, scala 1 : 10.000
- Tav. 4 Elementi Identitari, scala 1 : 10.000
- Tav. 5 Sovrapposizione Tav. 1 sugli sulla Tavola B del PTPR adottato¹, scala 1 : 10.000
- Tav. 6 Sovrapposizione Tav. 1 sugli elaborati del PTPG - Tavola TP2, scala 1 : 10.000
- Tav. 7 Sovrapposizione PUCG - PRG vigente, scala 1 : 10.000
- Tav. 8 Sovrapposizione PUCG - PRG vigente e Tavola B del PTPR adottato, scala 1 : 10.000
- Tav. 9 Sovrapposizione PUCG - PRG vigente e Tavola TP2/PTPG, scala 1 : 10.000
- Tav.10 Rete Ecologica Comunale, scala 1:10.000
- Relazione Generale:
 Quadro conoscitivo territoriale - Quadro ricognitivo e programmatico - Strumentazione urbanistica comunale vigente - Contenuti e strategie del PUCG - Programma e modalità di attuazione - Piano economico

– Norme Tecniche di Attuazione

E dalle seguenti tavole e relazioni specialistiche:

- Carta dei Beni di Interesse storico ed archeologico e relative Schede di Censimento
- Carta degli Usi Civici
- Carta Uso del Suolo
- Carta dell’Idoneità Territoriale

4. Gli elaborati di natura prescrittiva sono i seguenti:

- Tav. 1 Planimetria Generale di Zonizzazione, scala 1 : 10.000
- Tav. 1a Planimetria Generale di Zonizzazione - Parte Nord, scala 1 : 5.000
- Tav. 1b Planimetria Generale di Zonizzazione - Parte Sud, scala 1 : 5.000

¹ Gli elaborati grafici relativi alle sovrapposizioni di cui alle Tav.5-6-8-9 sono stati redatti utilizzando i dati vettoriali in formato shape, acquisiti dal SIT della Città Metropolitana di Roma Capitale.

- Tav. 2 Viabilità, scala 1 : 10.000
- Tav. 3 Rete Verde, scala 1 : 10.000
- Tav. 4 Elementi Identitari, scala 1 : 10.000
- Tav.10 Rete Ecologica Comunale, scala 1 : 10.000
- Norme Tecniche di Attuazione

5. In caso di discordanza fra le indicazioni grafiche rappresentate negli elaborati prescrittivi, vale quella rappresentata alla scala più dettagliata; in caso di discordanza tra le indicazioni grafiche e quelle digitali vale quella digitale; in caso di discordanza fra le prescrizioni di testo, vale la più restrittiva; in caso di discordanza tra le prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo.

Art.3 Validità dei procedimenti in corso

1. Alle varianti non essenziali, ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività efficaci alla data di adozione del PUCG e per i quali siano iniziati i previsti lavori, continua ad applicarsi la normativa del previgente PRG per una durata pari all'efficacia del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.

2. I piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PUCG mantengono inalterata la loro efficacia temporale come previsti dalle vigenti norme in materia.

Art.4 Aggiornamento e variazione

1. Ai sensi dell'art.34 della LR 38/99, qualora si verificano modifiche della normativa vigente o della pianificazione territoriale provinciale e regionale, ovvero sopravvengano ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del PUCG o la necessità di miglioramenti dello stesso, ovvero decorra il termine di efficacia delle disposizioni programmatiche del PUCG, il Comune procede all'aggiornamento o alla variazione delle disposizioni contenute nel PUCG, con le procedure previste dall'articolo 33 della LR 38/99, ma con i termini ridotti della metà per le disposizioni programmatiche e per le modifiche rese necessarie da variazioni della normativa vigente.

2. Gli aggiornamenti e le variazioni alle disposizioni strutturali del PUCG sono corredate da apposita relazione, che giustifichi la necessità della variazione stessa e dai relativi elaborati grafici.

3. Quanto definito dalle normative di settore statali e/o regionale risulta comunque prevalente laddove in contrasto con le definizioni, parametri e classificazioni di cui agli artt.9-13 del Capo II.

Art.5 Efficacia

1. Il PUCG ha efficacia fino agli aggiornamenti ed alle variazioni di cui all'articolo precedente. Le disposizioni concernenti interventi subordinati all'acquisizione pubblica di immobili privati o comportanti vincoli di destinazione e di inedificabilità hanno efficacia a tempo determinato della durata di cinque anni.

Art.6 Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del PUCG ai sensi dell'articolo 33 co.1, fino alla data di esecutività del PUCG stesso e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.12 co.4 del DPR 380/01.

Art.7 Verifica dello stato di attuazione del PUCG

Al fine di verificare lo stato di attuazione del PUCG l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un sistema di monitoraggio e specifici indicatori al fine di:

- accertare il grado di conseguimento degli obiettivi generali del PUCG con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi
- verificare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi pubblici e privati, nelle aree urbane di nuovo impianto per uso residenziale, produttivo o comunque definite
- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- verificare lo stato delle componenti ambientali come individuate nel Rapporto Ambientale di VAS;
- aggiornare il quadro conoscitivo in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando l'apposito Sistema Informativo Territoriale
- invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni.

2. I competenti uffici comunali definiscono specifiche procedure per le fasi di consultazione dei cittadini finalizzate a garantire la più ampia partecipazione.

3. Sulla base degli esiti del monitoraggio biennale sarà valutata la necessità di procedere ad eventuali modifiche delle previsioni del PUCG al fine di raggiungere gli obiettivi prefissati.

Art.8 Correlazione con i Piani di Settore ed i Regolamenti Comunali

1. A seguito dell'adozione del PUCG dovranno essere predisposti adeguamenti e/o integrazioni dei seguenti strumenti e regolamenti comunali:

- Piano della Zonizzazione Acustica Comunale
- Piano di Recupero del Centro Storico
- Regolamento Comunale Urbanistico-Commerciale
- Regolamento Edilizio
- Regolamento Comunale di Igiene Urbana e Piano dei Rifiuti
- Tabelle Oneri Concessori.

2. Ai sensi dell'art.27 co.8 della LR 29/97 e s.m.i. dovrà essere redatto il Regolamento del Monumento Naturale di Villa Clementi e della Fonte S.Stefano i cui effetti sono prevalenti rispetto a Regolamenti e Piani di Settore Comunali che ad esso dovranno essere adeguati.

3. Gli articoli di cui al Capo II n. 9-13 si applicano in via transitoria fino all'adeguamento del Regolamento edilizio comunale allo schema di Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Lazio con DGR n.243 del 19/05/2017 e relativi allegati.

Capo II Definizioni, parametri e classificazioni

Art.9 Definizioni

1. Zona: parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di PUCG in scala 1: 10.000 e 1 : 5.000, la cui trasformazione è disciplinata dal PUCG con parametri e norme di attuazione omogenee.

2. Tessuto: parti del territorio comunale ad uso essenzialmente insediativo caratterizzate da una omogenea morfologia di impianto e disciplinate dalle norme delle zone normative cui ricadono. Sono individuate nelle tavole di PUCG in scala 1: 10.000 e 1 : 5.000.

3. Area/Ambito: parti del territorio comunale caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e di uso e disciplinate dalle norme delle zone normative cui ricadono. Sono individuate nelle tavole di Piano in scala 1: 10.000 e 1 : 5.000.

4. Comparto edificatorio: area operativa all'interno di Piani Urbanistici Operativi Comunali - PUOC oggetto di studio unitario.

5. Lotto: area oggetto di trasformazioni nuove o già avvenute; ad esso si applicano gli indici e i parametri edificatori ed i tipi di intervento previsti dalle presenti norme, anche in rapporto agli edifici esistenti. Per **lotto libero** si intende una porzione di suolo ineditato, privo di manufatti generatori di volume, che all'entrata in vigore del presente PUCG sia ancora dotato della totale potenzialità edificatoria.

6. Unità immobiliare: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi coperti e scoperti, dotati di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio Comune situato all'interno del fabbricato cui l'unità immobiliare appartiene.

7. Sottotetti: si intendono i volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura che, all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo, non siano stati computati come volumi residenziali (art.2 LR 13/2009).

Art.10 Grandezze urbanistiche

1. Superficie territoriale (ST): misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante PUOC; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. La superficie territoriale minima di intervento non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PUCG.

Alla Superficie territoriale si applica l'**Indice di edificabilità territoriale Ift**.

2. Superficie fondiaria (SF): misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, ovvero la superficie destinata all'edificazione, dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria esistenti o previste sull'area; corrisponde al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione.

Alla Superficie fondiaria si applica l' **Indice di edificabilità fondiaria Iff**.

3. Superficie coperta (SC): misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno delle parti edificate fuori terra, compresi cavedi e chiostrine, esclusi gli aggetti di gronda, le canne fumarie, gli elementi decorativi.

4. Superficie permeabile (SP): misura in percentuale la quota di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non impegnata da costruzioni sopra o sotto il suolo, secondo le prescrizioni del PUCG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

Art.11 Grandezze edilizie

1. Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie Coperta del fabbricato
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura
- c) spazi liberi su tre lati anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,75m fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi)
- e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 41 sexies L 1150/42
- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 2,20m
- g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore
- h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico.

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL.

Le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori vani di Superficie Utile non superiore a 8mq.

2. Superficie Utile (SU): misura in mq la somma delle superfici interne calpestabili dell'unità edilizia, comprensiva di tutte le superfici di pavimento relative a disimpegni, ripostigli, sotto-scale, tavernette, soffitte, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi così come definito dal DM 801/77.

3. Volume (V): esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lett.b) lett.c) e lett.d) del comma 1.

4. Altezza degli edifici (H): misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale esterno di facciata.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (serbatoi d'acqua, vani extra-corsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

5. Superficie di Vendita (SV): riferita ad un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, vetrine, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse, servizi igienici ecc.

Art.12 Indici

1. Indice di edificabilità territoriale (Ift): esprime il rapporto tra il volume edilizio realizzabile e la superficie territoriale (**mc/mq**).

2. Indice di edificabilità fondiaria (Iff): esprime il rapporto tra il volume edilizio realizzabile e la superficie asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti (**mc/mq**).

3. Indice di copertura (IC): esprime il rapporto percentuale (%) tra la *Superficie coperta* e la *Superficie fondiaria*, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della *Superficie utile lorda* della costruzione stessa.

4. Indice di permeabilità (IP): esprime il rapporto percentuale (%) minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile* e la *Superficie territoriale o fondiaria*, come specificato dalle presenti NTA.

5. Indice di piantumazione: esprime il rapporto tra il numero di piante d'alto fusto e la superficie territoriale o fondiaria della singola zona, con l'eventuale specificazione delle essenze (**n/mq**).

Art.13 Distanze

1. Distanza dai confini (DC): rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine.

2. Distanza degli edifici dalle strade (DS): rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di tali documenti, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Tali distanze sono regolate dal DM 1444/68 e dal Codice della Strada (DLgv 285/92 e Regolamento Esecutivo di attuazione DPR 495/92).

3. Distanza fuori terra tra edifici (DE): rappresenta la distanza orizzontale minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

4. Limiti di distanza

La **distanza minima fra i fabbricati** fuori terra, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di 10 m.

Ai sensi dell'art.9 del DM1444/68 la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e/o tra pareti antistanti non può essere inferiore a 10m.

La **distanza minima dei fabbricati dalle strade** è di:

- 5,00m nei centri abitati se prospicienti strade di Categoria E ed F ad unico senso di marcia ovvero di larghezza inferiore a 7,00m;
- 10,00m nei centri abitati se prospicienti strade di Categoria C e di Categoria E ed F a doppio senso di marcia, ovvero di larghezza superiore a 7,00m;
- 30,00m in ambiti extraurbani ovvero verso ambiti del territorio rurale, se prospicienti strade di Categoria C ovvero di larghezza superiore a 9,00m;
- 20,00m in ambiti extraurbani ovvero verso ambiti del territorio rurale, se prospicienti strade di Categoria F ovvero di larghezza superiore a 9,00m;

salvo maggiori distanze previste dal Regolamento Attuativo del Nuovo Codice della Strada.

La **distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà** è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m, salvo maggiori distanze prescritte dal PUCG.

Ai fini del calcolo della distanza si considerano fabbricati quelli sporgenti dal piano di riferimento oltre 1,00m a partire dagli eventuali sporti.

È ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto, registrato e trascritto.

Le distanze sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PUCG è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime al solo scopo di migliorare le prestazioni termiche del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

Ai sensi dell'art.9 co.1 del DM 1444/68 sono ammesse deroghe nel caso di Risanamento Conservativo (compresa la ristrutturazione che preveda anche la ricostruzione sulla medesima area di sedime) di edifici compresi nel Centro Storico (Tessuto T1), intendendosi con ciò il mantenimento delle distanze esistenti.

5. Allineamenti: gli allineamenti sono quelli sul fronte strada ricompreso fra i due fabbricati entro cui si colloca il nuovo edificio. In assenza di fabbricati entro cui collocare il nuovo edificio o l'ampliamento, l'allineamento è posto a 5,00m dal ciglio stradale.

Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste per le singole zone.

Art.14 Standard Urbanistici

1. Per la dotazione degli Standard Urbanistici, ovvero di aree a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, il PUCG applica le disposizioni di cui agli articoli 3-6 del DM 1444/68.

Art.15 Parametri per la dotazione di parcheggi

1. Oltre agli standard previsti dal DM 1444/68 da rispettare nell'ambito generale del PUCG, per ciascuna tipologia di costruzione, sono richieste le seguenti superfici da destinarsi a **parcheggi pertinenziali**:

- a) per le costruzioni ad ogni uso destinate, eccezion fatta per quelle di cui alla successiva lett. b, realizzate dopo l'entrata in vigore della L 122/89, sono richiesti **parcheggi per la sosta stanziale** all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi nella misura di 1 mq per ogni 10 mc;
- b) per le costruzioni a destinazione commerciale ovvero esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, sono richiesti **parcheggi per la sosta di esercizio** come dettagliato all'art.19 della LR 33/99 "Criteri per la dotazione di parcheggi";
- c) per ciascuna destinazione d'uso, sono richiesti ulteriori **parcheggi per la sosta di relazione**, nella misura indicata nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	Parcheggi per la sosta di relazione
Residenziale	0,2 mq/mq SUL con un minimo di un posto auto per alloggio
Industria e artigianato produttivo	0,2 mq/mq SUL
Artigianato di servizio	0,25 mq/mq SUL
Esercizi di vicinato ² : SV fino a 250 mq	0,25 mq/mq SV
Medio-piccole strutture di vendita: SV > 250mq e fino a 1.500mq.	0,50 mq/mq SV
Medio-grandi strutture di vendita: SV > 1500 e fino a 2.500mq.	0,75mq/mq SV
Grandi strutture di vendita di tipo SV > 2.500 e fino a 15.000 mq.	1 mq/mq SV
Attività ricettive, turistico alberghiera	0,35 mq/mq SUL e comunque non meno di 0,5 posti auto a posto letto
Attività ristorative	0,40 mq/mq SV

² Escluse attività ristorative in genere

Campeggi	1 posto auto ogni piazzola; in presenza di bungalows non meno di 0,5 posti auto a posto letto
Uffici privati e studi professionali, agenzie o sportelli bancari, agenzie assicurative, immobiliari e similari	0,30 mq/mq SUL
Servizi : amministrativi, culturali, socio ricreativi, assistenziali scolastici e religiosi sportivi allo scoperto sportivi al coperto	0,15 mq/mq SUL 0,50 mq/mq SUL 10% SF 1 posto auto ogni 3mq di SUL

2. I parcheggi per la sosta stanziale da prevedere esclusivamente per le nuove costruzioni, devono essere realizzati su aree private.

3. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati in aree private e reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi. Possono altresì essere realizzati in altre aree o edifici ad una distanza idonea a garantire un collegamento pedonale con l'edificio stesso. Nel caso di frazionamenti o mutamenti della destinazione d'uso, la superficie a parcheggio da ricercare è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto.

4. I posti auto non possono avere dimensioni inferiori a quelle previste dal Codice della Strada. In riferimento a quanto previsto dal DM 236/89, ogni 50 posti auto deve essere previsto almeno un posto auto per disabili.

5. Nel caso di residenze di nuova costruzione attuate con intervento diretto, deve essere previsto almeno un posto auto per alloggio.

6. È possibile monetizzare le dotazioni di parcheggio per la “sosta di relazione” nei seguenti casi:

- per interventi di Ristrutturazione Edilizia, anche con aumento di SUL fino al 20%, qualora ricorrano ragioni di oggettivo impedimento nella realizzazione dei parcheggi dovuti
- per interventi di Demolizione e Ricostruzione, di Ampliamento, qualora la dotazione esistente di parcheggi ad uso pubblico nella superficie fondiaria o in aree di pertinenza degli edifici oggetto d'intervento, soddisfi il maggior fabbisogno generato dai progetti proposti, sempre che ricorrano ragioni di oggettivo impedimento per la realizzazione dei parcheggi dovuti
- per interventi di Nuova Costruzione che generino una dotazione teorica di parcheggi privati inferiore a 25 mq.

I corrispettivi delle monetizzazioni devono essere stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale e periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. I proventi delle monetizzazioni devono essere utilizzati esclusivamente per realizzare o mantenere strutture e aree pubbliche destinate alla sosta.

La monetizzazione è autorizzata previo parere del Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

In alternativa alla monetizzazione può essere concordemente valutata e consentita, dagli uffici comunali preposti, la realizzazione e cessione di parcheggi in aree limitrofe a quella d'intervento, anche se non

adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza delle singole funzioni e con l'obbligo di asservimento da stipularsi con specifico atto trascritto alla conservatoria.

7. Nei casi di ampliamento dei fabbricati esistenti, la dotazione dei parcheggi deve essere integrata per la parte di superficie in ampliamento. Negli ampliamenti e nei cambiamenti di destinazione d'uso le dotazioni minime di cui ai precedenti commi devono essere applicate ogni volta che le dotazioni minime richieste per la destinazione "finale" siano superiori a quelle relative alla funzione in atto e sempre nel caso di cambio di destinazione d'uso in residenza.

8. Nel caso di costruzioni aventi destinazioni di uso mista, le zone adibite a parcheggio dovranno essere calcolate separatamente per le diverse destinazioni, nel rispetto dei relativi parametri.

Art.16 Urbanizzazioni

1. Per Urbanizzazione si intende il complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a dotare una porzione di territorio dei requisiti indispensabili per potervi realizzare gli insediamenti.

2. Si distinguono in:

- Opere di Urbanizzazione Primaria
- Opere di Urbanizzazione Secondaria

3. Urbanizzazione Primaria

- Strade urbane residenziali:
strade di viabilità al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione
- Spazi di sosta o di parcheggio:
spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggi degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione
- Fognature e impianti di depurazione:
condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) e delle acque meteoriche (chiare) comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione
- Rete idrica:
condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana
- Rete di distribuzione di energia elettrica gas e telefono:
reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana
- Pubblica illuminazione:
reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- Spazi di verde pubblico attrezzati:
aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature per la sosta, l'illuminazione, l'innaffiamento ecc.

4. Urbanizzazione Secondaria

- Asili nido e scuole materne
- Scuole dell'obbligo
- Mercati di quartiere
- Aree verdi di quartiere
- Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Attrezzature amministrative e pubblici servizi (Protezione Civile, centri sociali, culturali, assistenziali)
- Centri sanitari ed ospedalieri.

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

Art.17 Classificazione generale delle destinazioni d'uso

1. Per **destinazione d'uso** di un fabbricato, si intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse per un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.

2. La destinazione d'uso individua la funzione cui è attualmente, in maniera prevalente o esclusiva, asservito un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.

3. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

4. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PUCG.

5. Sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un'area o un edificio, mentre sono complementari, accessorie o compatibili le funzioni che integrano la destinazione d'uso principale e che non superano il 25% della SUL dell'Unità Immobiliare.

6. Sono individuate le seguenti **destinazioni d'uso**:

- Residenza (R)
- Industria e artigianato produttivo (I)
- Artigianato di servizio (IS)
- Commercio e pubblici esercizi (C)
- Ricettività turistica (T)
- Direzionale (D)
- Servizi (S)
- Agricola (AG)
- Parcheggio (P)

7. Le destinazioni d'uso principali possono essere distinte in articolazioni funzionali, in relazione alle differenti attività che possono essere svolte nell'ambito della medesima destinazione d'uso.

Le articolazioni funzionali sono descritte nei seguenti commi da 8 a 16 e riassunte nella tabella successiva.

8. La destinazione d'uso "**Residenza**" comprende residenze urbane permanenti inclusi i B&B (**R**), e residenze speciali (**Ra**) quali collegi, convitti, conventi, ostelli, albergo diffuso, case-famiglia o comunità-alloggio che prestano servizi socio-assistenziali di cui all'art.5 co.1 lett.a e lett.b della LR 41/2003.

La destinazione d'uso Residenza è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni di abitabilità:

- altezza media: 2,70m (2,40m per i servizi igienici, corridoi o sotto i soppalchi)
- SU per monolocali per una persona: 28mq
- SU per monolocali per due persone: 38mq
- rapporto aeroilluminante per ogni stanza: 1/8 della superficie calpestabile
- SU camere da letto singole: 9mq
- SU camere da letto doppie: 14mq
- conformità degli impianti termico, idrico ed elettrico
- rispetto della normativa acustica.

Nei locali posti al piano seminterrato è ammessa la destinazione d'uso residenza solo nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- tutti gli ambienti devono essere dotati di vespaio areato
- le pareti contro-terra devono essere isolate da intercapedini areate a tutta altezza.

9. La destinazione d'uso "**Industria e artigianato produttivo**" (**I**) comprende edifici e spazi per le attività produttive: fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici e laboratori connessi alla produzione, alloggi di servizio (**Ia**) nonché depositi e spazi di stoccaggio (**Ib**).

10. La destinazione d'uso "**Artigianato di servizio**" (**IS**) comprende attività di servizio alla persona quali: acconciatori, estetisti, massaggiatori e attività del benessere, tatuatori e piercing; attività del settore alimentare quali: gelaterie, rosticcerie, kebab, gastronomie, pasticcerie forni e pizza al taglio ecc.; attività del settore non alimentare quali: laboratori, botteghe artigiane e laboratori artistici quali fabbri, falegnami fotografi, orafi, vetrai, ceramisti e sarti.

11. La destinazione d'uso "**Ricettività turistica**" (**T**) comprende attività ricettive alberghiere quali: hotel, alberghi, residenze turistico-alberghiere così come previsti dalla vigente normativa regionale e campeggi.

12. La destinazione d'uso "**Direzionale**" (**D**) è articolata in:

- **Da**, uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica;
- **Db**, banche, assicurazioni e simili (uffici postali, agenzie, sportelli, sedi), centri elaborazione dati;
- **Dc**, sedi di attività correlate al settore delle costruzioni, dell'informatica, telecomunicazioni, servizi da remoto, parco archeologico scientifico tecnologico, ed eventuali servizi annessi.

13. La destinazione d'uso "**Commercio e pubblici esercizi**" (**C**) comprende, a titolo non esaustivo, esercizi per la vendita di generi alimentari e non, al dettaglio ed all'ingrosso, bar, ristoranti, locali per servizi, bancomat, agenzie di cambio/trasferimento valute, attività inerenti le telecomunicazioni e la telematica.

Si articola in:

- **Ca**, esercizi di vicinato con Superficie di Vendita SV fino a 250 mq
- **Cb**, comprende medio-piccole strutture di vendita con SV da 250mq fino a 1.500mq
- **Cc**, comprende medio-grandi strutture di vendita con SV da 1.500mq fino a 2.500mq
- **Cd**, comprende grandi strutture di vendita con SV superiori a 2.500mq anche organizzate in centri commerciali.

14. La destinazione d’uso per “**Servizi**” (**S**) comprende un insieme complesso di attrezzature ed attività, articolato come segue:

- **Sa**, servizi amministrativi
- **Sb**, servizi per l’istruzione di base
- **Sc**, servizi per l’istruzione superiore, scuole non dell’obbligo
- **Sd**, servizi universitari
- **Se**, servizi culturali
- **Sf**, servizi sociali, ricreativi e ristorativi
- **Sg**, servizi religiosi
- **Sh**, servizi ospedalieri
- **Si**, servizi per l’assistenza sanitaria
- **Sl**, servizi cimiteriali
- **Sm**, servizi tecnici e tecnologici
- **Sn**, servizi per la sicurezza e la protezione civile
- **So**, impianti sportivi all’aperto
- **Sp**, impianti sportivi al coperto.

15. La destinazione d’uso “**Agricola**” (**AG**) comprende la residenza rurale, gli annessi agricoli (cantine, fienili, ecc.) e le funzioni connesse ai sensi di legge quali:

- quelle previste dall’art. 2135 del Codice Civile;
- quelle qualificate come agricole o connesse da disposizioni normative comunitarie e nazionali;
- quelle definite dall’art.54, co.2 della LR 38/1999 per agriturismo e turismo rurale; trasformazione e vendita diretta dei prodotti tipici; ristorazione e degustazione dei prodotti tipici; attività culturali, didattiche, sociali e ricreative e terapeutico-riabilitative;
- attività di promozione o di servizio allo sviluppo dell’agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie e di allevamento.

16. Con la destinazione d’uso “**Parcheggio**” (**P**) si intendono i suoli o i manufatti destinati esclusivamente a tale scopo, distinti funzionalmente dai parcheggi pertinenziali degli immobili, di sosta stanziale o relazionale, o da quelli per standard urbanistico. Tali suoli o manufatti sono pertanto quelli destinati esclusivamente all’Attività di Parcheggio e possono essere esclusivamente di superficie o entro manufatti espressamente dedicati, entro e fuori terra (multipiano, silos, meccanizzati ecc.).

Le superfici da determinarsi ai sensi dell’art.46 quinquies della L 1150/42 potranno essere individuate anche all’interno dei manufatti stessi.

17. L’elenco delle articolazioni funzionali di cui ai precedenti commi individua le attività che si svolgono nell’ambito di ciascuna destinazione d’uso principale. L’elenco può essere aggiornato nel caso in cui si

presenti la necessità di classificare attività non esplicitamente contemplate, assegnando la nuova attività ad una delle funzioni principali, per analogia con attività similari.

18. In tutto il territorio comunale sono in ogni caso vietate le seguenti attività:

- produzione di prodotti chimici di base
- produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone
- concerie delle pelli e del cuoio
- stoccaggio e deposito scorie, rifiuti tossici, nocivi o radioattivi
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi
- lavorazione di materiali provenienti da demolizioni diverse dall’edilizia
- lavorazione di inerti, produzione di calcestruzzi
- produzione e lavorazione di gas tossici
- lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi
- fonderie di prima fusione.

Tab. 2 – Quadro riassuntivo delle destinazioni d’uso e delle loro articolazioni funzionali

PRINCIPALI DESTINAZIONI D’USO		ARTICOLAZIONI FUNZIONALI	
R	Residenza	R	Residenze urbane permanenti (inclusi B & B)
		Ra	Residenze speciali
I	Industria e artigianato produttivo	Ia	Edifici e spazi per attività produttive: fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, laboratori di sperimentazione, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio
		Ib	Depositi, spazi di stoccaggio
IS	Artigianato di servizio	IS	Laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona
T	Ricettività turistica	Ta	Attività turistico ricettive: hotel, alberghi, residenze turistico alberghiere
		Tb	Campeggi
D	Direzionale	Da	Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica
		Db	Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi)
		Dc	Sedi di attività correlate al settore delle costruzioni, dell’informatica, delle telecomunicazioni, servizi da remoto, parco archeologico scientifico e tecnologico ecc.
C	Commercio e pubblici esercizi	Ca	Esercizi di vicinato
		Cb	Medio-piccole strutture di vendita
		Cc	Medio-grandi strutture di vendita
		Cd	Grandi strutture di vendita
S	Servizi	Sa	Servizi amministrativi
		Sb	Servizi per l’istruzione di base
		Sc	Servizi per l’istruzione superiore, scuole non dell’obbligo
		Sd	Servizi universitari
		Se	Servizi culturali
		Sf	Servizi sociali, ricreativi e ristorativi
		Sg	Servizi religiosi
		Sh	Servizi ospedalieri
		Si	Servizi per l’assistenza sanitaria
		Sl	Servizi cimiteriali
		Sm	Servizi tecnici e tecnologici
		Sn	Servizi per la sicurezza e la protezione civile
		So	Impianti sportivi all’aperto
Sp	Impianti sportivi al coperto		
AG	Agricola	AG	Residenza rurale, annessi agricoli (fienili, cantine, rimesse) e funzioni annesse ai sensi di legge
P	Parcheggi	p	Parcheggi, autorimesse fuori terra, a raso, interrato, silos, multipiano, ecc.

Art.18 Disciplina del cambio di destinazione d'uso

1. E' considerato cambio della destinazione d'uso la variazione della funzione originaria dell'immobile o di una singola unità immobiliare al fine di adibirlo, in via permanente, ad una funzione diversa, ossia dall'una all'altra delle destinazioni principali di cui al precedente art.17 co.6.

2. L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso ai sensi delle presenti norme nei seguenti casi:

- i nuovi usi non eccedono nel complesso e con successive modificazioni, sia il 30% della SUL dell'unità immobiliare sia i 250mq di SUL
- non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio
- non comportano frazionamento catastale.

3. In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art.10 co.2 del DPR 380/2001, si stabilisce che il cambio di destinazione d'uso:

- è soggetto a CIL se non comporta opere e non richiede modifiche alla dotazione di parcheggi
- è soggetto a SCIA se non comporta opere ma richiede modifiche alla dotazione di parcheggi
- è soggetto a SCIA o Permesso di Costruire o DIA/SCIA in alternativa al PdC, a seconda delle categorie di intervento, se comporta opere e non richiede modifiche alla dotazione di parcheggi
- è soggetto a PdC o DIA/SCIA in alternativa al PdC, se comporta opere e richiede una più elevata dotazione di parcheggi.

Una volta acquisito il titolo abilitativo, il cambio di destinazione d'uso deve essere obbligatoriamente comunicato all'Ufficio del Catasto.

5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:

- la destinazione finale deve essere tra quelle consentite dal PUCG nei singoli tessuti o nelle specifiche aree di trasformazione
- le caratteristiche dimensionali dell'intervento edilizio da effettuare non eccedano quelle previste nei singoli tessuti o nelle specifiche aree di trasformazione
- nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, le trasformazioni edilizie siano compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati
- gli standard urbanistici minimi richiesti dalla destinazione finale siano soddisfatti.

6. Il cambio di destinazione d'uso in Residenza dei locali posti al piano seminterrato, è ammessa nel rispetto dei parametri di cui all'art.17 co.8.

7. Il cambio di destinazione d'uso in Artigianato di Servizio è consentito ai livelli con accesso diretto dal piano stradale o al piano sovrastante.

8. Il cambio della destinazione d'uso in Commerciale C è consentito ai piani seminterrati e al piano terra; ai piani superiori è consentito solo in presenza di un esistente collegamento diretto.

9. In recepimento di quanto disposto nella DCC 52/2013 in riferimento ai provvedimenti anticrisi in materia edilizia e attività produttive, cui si rimanda per completezza, in qualsiasi zona del territorio comunale ed esclusivamente per unità immobiliari legittimamente edificate o autorizzate con concessione in sanatoria ovvero per strutture fatiscenti da demolire e ricostruire e/o da ristrutturare, è consentito il **cambio temporaneo della destinazione d'uso**, limitatamente all'effettivo periodo di apertura delle attività produttive, commerciali o di servizio.

Alla cessazione dell'attività o alla sospensione per oltre un anno, l'immobile e le aree utilizzate torneranno all'originaria destinazione urbanistica ed edilizia.

Capo III Categorie di intervento edilizio ed urbanistico

Art.19 Categorie di intervento edilizio ed urbanistico

1. Le principali categorie di intervento edilizio ed urbanistico, ai sensi dell'art. 3 DPR 380/2001, sono:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo (RRC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Nuova costruzione (NC)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)

Art.20 Manutenzione Ordinaria - MO

1. Costituiscono interventi di Manutenzione Ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio né all'aspetto esteriore degli edifici stessi.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti in tutti gli edifici esistenti e non richiedono specifico titolo abilitativo eccezion fatta per quanto definito ai co.4 e 5.

3. Sono incluse nella manutenzione ordinaria le opere interne relative a:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti
- riparazione e sostituzione dei pavimenti
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi e parti significative dell'organismo edilizio

Le opere esterne relative a:

- pulitura e/o ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture
- riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa, riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, collocati in posizione complanare alla falda e senza boiler o serbatoi esterni
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare i materiali e le modalità di posa
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizioni, forma e dimensione.

4. Gli interventi di cui al co.3, qualora inerenti alle parti esterne dei fabbricati nel Tessuto T1 e negli edifici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, sono da considerarsi come opere di restauro e pertanto richiedono specifico titolo abilitativo.

5. Gli interventi di cui al co.3, qualora inerenti alle parti esterne dei fabbricati di cui agli “Elementi Identitari” come definiti all’art.60 delle presenti NTA, richiedono specifico titolo abilitativo.

6. Per gli immobili destinati ad attività produttive ed artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti esistenti, sempreché tali interventi non interessino le parti strutturali del fabbricato, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della SUL.

7. Nel caso in cui gli interventi sopra citati riguardino opere per la riqualificazione energetica dell’edificio, ai fini dell’ottenimento degli incentivi fiscali, occorre predisporre un documento, asseverato da tecnico abilitato, indicante quanto previsto dalla normativa di riferimento.

Art.21 Manutenzione Straordinaria - MS

1. Costituiscono interventi di Manutenzione Straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Gli interventi sulle strutture non devono costituire alterazione del comportamento statico del fabbricato, della gerarchia degli elementi strutturali, della distribuzione delle sollecitazioni statiche.

3. Gli interventi sugli elementi tecnici e di finitura devono essere realizzati secondo tipi, materiali e colori tradizionali o compatibili con i caratteri dell’edificio e devono essere estesi a tutte le parti (falde di copertura o facciate) che costituiscono il corpo di fabbrica.

4. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici rientrano le opere interne relative a:

- modifica, apertura e chiusura di porte
- demolizione con ricostruzione di tramezzi
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota
- rifacimento dell'orditura secondaria del tetto o dei solai senza modifica di forma e di quota d'imposta e di colmo, con o senza modifiche di materiali

Le opere esterne relative a:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti

- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi doppi e di inferriate
- rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti
- realizzazione di camini e canne fumarie
- modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne
- realizzazione di vespai, intercapedini, isolamenti termici e/o acustici e altre impermeabilizzazioni.

5. Ai fini di una maggiore conservazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico, documentario o identitario (Elementi Identitari) o negli edifici in cui il PUCG consente come intervento massimo il Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono soggetti alle seguenti restrizioni:

Per le opere interne strutturali:

- divieto di utilizzare materiali diversi dagli originali, salvo imperativi tecnici da specificare in sede di progetto.

Per le opere esterne:

- divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari
- divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari.

6. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, nell'ambito degli interventi di Manutenzione Straordinaria è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e relativi vani tecnici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinanti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle SUL né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.

Art.22 Restauro e Risanamento Conservativo - RCC

1. Costituiscono interventi di Restauro e Risanamento Conservativo gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Sono considerati elementi tipologici e formali dell'organismo edilizio:

- la disposizione e configurazione dei collegamenti orizzontali e verticali
- il numero e la gerarchia dei piani
- la disposizione delle strutture portanti e la gerarchia degli spazi da esse determinata
- la partitura delle facciate e le caratteristiche delle aperture
- il rapporto tra l'edificio e lo spazio scoperto di pertinenza
- il rapporto con gli spazi pubblici esterni e con gli edifici contigui
- le caratteristiche e gerarchie degli spazi esterni
- i rapporti dimensionali degli elementi costruttivi
- i materiali e le finiture, decorazioni e coloriture

- le opere a corredo dell'edificio (inferriate, infissi, lampioni, statue, bassorilievi ed altre opere ornamentali).

3. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- ridotte modifiche ai prospetti esterni con esclusione di quelli prospicienti le strade
- il restauro di disegni e ornamenti esterni
- la sostituzione dei manti laterizi dei tetti.

4. Le opere di Restauro e Risanamento Conservativo possono comportare:

- modifiche distributive interne nel rispetto dell'impianto strutturale, distributivo e tipologico originario
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo
- inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi) senza alterazioni delle strutture portanti
- inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati
- ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto dei caratteri distributivi dell'edificio, della sagoma planivolumetrica e dell'organizzazione dei prospetti.
- rinnovo e sostituzione parziale delle strutture.

5. Negli edifici sono altresì consentiti tutti gli interventi sugli elementi strutturali che possano ricondursi, dal punto di vista strutturale, ad interventi di 'consolidamento' o di 'ricostruzione'.

Possono essere eliminate parti aggiunte (superfettazioni) che alterano l'edificio e che ne compromettono stabilità, fruibilità e riconoscibilità.

6. Non rientrano nel Restauro e Risanamento Conservativo gli interventi che comportano aumento della SUL ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

L'installazione di detti impianti non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

7. In caso di recupero dei sottotetti ai sensi della LR 13/2009, qualora necessario ai fini della stabilità strutturale del fabbricato, sono consentite modificazioni alla quota di imposta del tetto, purché la stessa non ecceda 40 cm rispetto al piano medio di calpestio preesistente, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata - considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con l'intradosso degli elementi strutturali primari, il cui spessore non potrà eccedere i 30 cm, e non vengano modificate le pendenze delle falde e comunque non oltre rispetto a quanto strettamente previsto dalla vigente normativa antisismica.

8. Rientra nel Restauro e Risanamento Conservativo la sostituzione di singole parti dell'edificio, con componenti di natura anche diversa dall'originaria, ma l'edificio nella sua struttura complessiva deve essere conservato. La sostituzione totale degli elementi configura un intervento di Ristrutturazione Edilizia.

Art.23 Ristrutturazione Edilizia - RE

1. Costituiscono interventi di Ristrutturazione Edilizia quegli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, purché l'organismo edilizio sul quale si operano gli interventi, rimanga sostanzialmente il medesimo per forma, volume e altezza. La ristrutturazione edilizia comprende e consente tutti gli interventi previsti nella MO, MS, RRC.

3. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono ricompresi anche quelli in cui sia prevista la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio con gli stessi materiali o materiali analoghi, nella stessa collocazione e con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e al risparmio energetico.

4. Gli interventi di demolizione con ricostruzione possono inoltre comportare la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

5. Salvo diversa indicazione delle presenti NTA, la destinazione d'uso degli edifici interessati non può essere modificata. Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, purché le singole unità immobiliari derivate abbiano una SUL non inferiore a 32mq.

6. La ricostruzione dovrà essere realizzata con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque prestazioni energetiche nel rispetto dei parametri definiti dal DLgv 192/2005, con particolare riferimento alla climatizzazione invernale ed al raffrescamento estivo degli edifici.

Art.24 Nuova Costruzione - NC

1. Costituiscono interventi di Nuova Costruzione quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.

2. In base alle caratteristiche e modalità di intervento si individuano le seguenti categorie:

- **Demolizione con ricostruzione**, per interventi che consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o diverso per sagoma, nel rispetto di quanto specificato per i singoli tessuti
- **Ampliamento**, per interventi che consistono nell'ampliamento di edifici all'esterno della sagoma esistente
- **Demolizione con trasferimento di volumetria**, per interventi di ristrutturazione edilizia in cui è prevista la demolizione di un fabbricato esistente e nel trasferimento dello stesso, in aderenza ad un

altro edificio oppure con formazione di un nuovo edificio, con esclusione di qualsiasi cambio di destinazione d'uso

- **Nuova costruzione a seguito di trasferimento di volumetria**, per interventi di nuova edificazione da realizzare con trasferimento di volumetrie secondo l'art.40 delle presenti NTA
- **Nuova Costruzione** di fabbricati su aree libere comunque non rientranti nelle precedenti categorie, ovvero la costruzione di manufatti interrati o fuori terra.

3. Gli interventi relativi alla realizzazione di locali tecnici pertinenziali, che comportino la realizzazione di volumi inferiori al 10% del volume dell'edificio principale, non rientrano tra quelli definiti di Nuova Costruzione, ma risultano riconducibili a quelli di Ristrutturazione Edilizia.

4. Gli interventi di demolizione con trasferimento di volumetria possono essere iniziati soltanto a seguito di preventiva demolizione delle consistenze da trasferire e del conseguente e necessario ripristino delle aree di sedime.

5. Non sono ammessi manufatti temporanei ad uso residenziale, se non nelle zone residenziali, e solo previo rilascio del Permesso di Costruire.

6. Potrà essere concessa la realizzazione di costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio, anche su terreno demaniale, solo nell'ambito di Regolamenti che dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e previo rilascio di Permesso di Costruire che fisserà anche i termini di durata della concessione, le modalità per il suo eventuale rinnovo ed i materiali e criteri da utilizzare nella costruzione.

7. I Regolamenti comunali di cui al co.6 dovranno prevedere anche le modalità per la demolizione di costruzioni temporanee esistenti.

8. E' ammessa la realizzazione di manufatti precari quali baracche di cantiere e di servizio, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che fissa anche i termini entro i quali i manufatti stessi dovranno essere eliminati e le relative garanzie.

9. Per le altre tipologie di intervento rientranti nella Nuova Costruzione (urbanizzazioni, impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo per attività all'aperto) si rinvia alla normativa statale e regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Art.25 Ristrutturazione Urbanistica - RU

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica consistono in interventi volti a sostituire l'esistente tessuto edilizio urbanistico con altro diverso per destinazione d'uso e morfologia d'impianto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportano:

- modifica o trasformazione dei tipi edilizi
- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti

- modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato
- modifica o trasformazione dei tracciati stradali.

3. Salvi i casi in cui le presenti norme dettino specifici parametri per l'edificabilità, gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili nei limiti imposti dalle norme di zona.

4. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata e prevista la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano previa approvazione di PUOC comprendente la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

Art.26 Categorie e modalità di intervento ambientale, usi compatibili e progetti attuativi

1. Le presenti NTA recepiscono le categorie di intervento ambientale, come definite dall'art.27 co.1 delle NA del PTPG della Città Metropolitana di Roma Capitale, ovvero:

- **Conservazione e gestione naturalistica, tutela e salvaguardia (CG)**
- **Riqualificazione e recupero ambientale (RA)**
- **Qualificazione e valorizzazione (QV)**

2. Conservazione e gestione naturalistica, tutela e salvaguardia - CG

- prevede azioni di tutela orientate alla conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale e dei relativi processi biocenotici
- consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici, infrastrutture, reti ed opere tecnologiche esistenti
- consente interventi di manutenzione, presidio e miglioramento dell'efficienza naturale dei beni
- esclude qualsiasi tipo di trasformazione (morfologica, infrastrutturale ed edilizia) dello stato dei luoghi e degli equilibri ambientali raggiunti, fatti salvi gli interventi finalizzati al ripristino delle condizioni di naturalità e dell'equilibrio idrogeologico
- esclude l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle concesse; di scavi per prelievo di inerti, di discariche pubbliche e di nuovi depositi di prodotti industriali e materiali, anche se non modificano la morfologia dei luoghi.

3. Riqualificazione e recupero ambientale - RA

- prevede azioni di tutela ed interventi volti alla riqualificazione o al recupero di condizioni ambientali e di naturalità alterate da processi di degrado
- consente interventi (modificazioni morfologiche, naturalistiche od opere tecniche) che favoriscono la mitigazione dei fattori di degrado, il graduale recupero di condizioni naturali o l'evoluzione progressiva verso tali condizioni.

4. Qualificazione e Valorizzazione - QV

- prevede azioni di tutela ed interventi volti al mantenimento od alla ricostituzione di valori ambientali e del paesaggio rurale dove detti valori, pur residuali o compromessi, sono ancora presenti ed in condizioni favorevoli al ripristino
- consente interventi orientati a questi fini, nel miglioramento delle attività e residenzialità agricole e con l'introduzione di usi integrativi compatibili.

5. Le presenti norme recepiscono la seguente classificazione degli usi e delle attività sul territorio, come descritta all'art.27 co.2 delle NA del PTPG:

- **Naturalistici (UN)**
- **Agro silvo-pastorali (UA)**
- **Urbani locali (UL)**
- **Servizi (US)**
- **Ricreativi (UR)**
- **Formativi (UF)**
- **Turistico-ricettivi (UT)**

6. Naturalistici (UN): usi orientati alla fruizione dell'ambiente naturale riducendo al minimo le interferenze antropiche, con modalità limitate all'osservazione scientifica ed amatoriale, alla formazione, all'escursionismo non di massa a piedi, a cavallo o in bicicletta.

7. Agro silvo-pastorali (UA): usi annessi alla manutenzione e presidio del territorio rurale, mantenendone le forme consolidate di utilizzazione delle risorse naturali e di coltivazione agricola del fondo, di allevamento e di insediamento ad esse connesso, curando la conservazione delle componenti dei paesaggi rurali e dei beni storici.

8. Urbani locali (UL): usi relativi alla residenza agricola e alle attrezzature per l'agricoltura, nonché usi compatibili del patrimonio edilizio esistente.

9. Servizi (US): attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili, necessitati da collocazione extraurbana.

10. Ricreativi (UR): attività sportive, ricreative e del tempo libero a cielo aperto.

11. Formativi (UF): attività di fruizione culturale, di ricerca e per la formazione, connesse all'attività agricola.

12. Turistico-ricettivi (UT): attività turistico-ricettive connesse con l'attività agricola, finalizzate alla fruizione dei territori tutelati.

Art.27 Uso delle risorse naturali

1. Gli interventi di uso delle risorse naturali comprendono il prelievo di acqua dai corsi d'acqua o dalle falde, le escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, la perforazione di pozzi per la ricerca e

lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, nonché tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati nel rispetto delle norme vigenti.

2. Ferme restando le norme vigenti in materia, ogni intervento compreso in questa categoria deve essere compatibile con le norme relative alla specifica zona di PUCG in cui ricade ed è soggetto ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, ove prescritta, contenente le disposizioni e prescrizioni atte a garantire la tutela idrogeologica ed ambientale del territorio comunale.

3. Gli interventi di uso delle risorse naturali devono conservare gli equilibri degli ecosistemi a cui appartengono. A tale fine i progetti relativi a trasformazioni morfologiche del territorio, a prelievi di acque dai corsi d'acqua o dalle falde, alla perforazione di pozzi, e che comunque comportino modifiche delle risorse naturali di iniziativa pubblica o privata, dovranno evidenziare, oltre a quanto già previsto dalle norme vigenti, le caratteristiche della risorsa naturale interessata, i criteri di tutela seguiti nella progettazione e gli impatti sulla risorsa dell'intervento in progetto.

Art.28 Opere di bonifica ambientale

1. Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta da interventi di bonifica ambientale, ai sensi del DLgv 22/97.

2. A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi al PUOC o alla richiesta di Permesso di Costruire una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, delle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del Piano.

3. Le opere di bonifica ambientale costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori della trasformazione.

Art.29 Interventi urgenti

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto la sua personale responsabilità, sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo, sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori, producendo anche documentazione fotografica dello stato di fatto e, ove possibile, quella antecedente l'evento, all'Amministrazione Comunale, nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

3. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal DLgv 42/2004 e s.m.i.

Art.30 Altri interventi

1. Gli interventi volti alla realizzazione di impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, monumenti ed edicole funerarie, targhe professionali, cartellonistica pubblicitaria ed altro manufatto che non può essere definito in termini di superficie e/o volume, non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collocano, né costituire ostacolo, anche visivo per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Tali manufatti sono soggetti ad autorizzazione, richiesta dall'interessato o da chi ne abbia titolo, rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

Restano ferme le definizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigenti in materia.

2. L'occupazione temporanea di suolo pubblico può essere condotta nel rispetto di quanto espresso nel Regolamento Edilizio Comunale, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale e al Comando di Polizia Locale.

Capo IV Modalità e strumenti di attuazione del PUCG

Art.31 Modalità di attuazione del PUCG

1. Il PUCG si attua per **intervento diretto** o per **intervento urbanistico indiretto** secondo quanto stabilito dalle presenti NTA.
2. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PUCG sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti Comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o piani territoriali, ambientali, settoriali, che prevalgano sugli strumenti urbanistici comunali.
3. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti e indiretti e/o tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al Programma Integrato, di cui all'art. 33, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie secondo la disciplina delle diverse componenti.

Art.32 Intervento Edilizio Diretto

1. Per Interventi Diretti si intendono quelli realizzabili direttamente con o senza titolo abilitativo ai sensi delle norme statali (DPR 380/2001) o regionali in materia di attività edilizia.
2. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo può essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.
In relazione alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari correlati, l'Amministrazione Comunale può subordinare tali interventi a Deliberazione di Giunta Comunale.
3. Rientrano tra gli interventi diretti subordinati alla stipula preventiva di specifica convenzione, quelli riferiti alle trasformazioni urbanistiche previste negli Ambiti di Trasformazione per Servizi come individuati nel presente PUCG e descritti all'art.74 delle presenti NTA.
4. Gli interventi diretti si attuano secondo le seguenti modalità e procedure:
 - **Attività Edilizia Libera (CIL – CILA)**
 - **Permesso di Costruire (PdC)**
 - **Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)**
 - **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**
 - **Denuncia Inizio Attività/SCIA in alternativa al Permesso di Costruire**
5. Le presenti NTA recepiscono le prescrizioni e le procedure indicate nel DPR 380/2001 "Testo Unico per l'Edilizia" e sono suscettibili di aggiornamento in caso di modifica o integrazione del Testo stesso.

6. Attività edilizia libera (CIL – CILA)

1. Sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, **comunicazione facoltativa (CIL)**, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel DLgv 42/2004, i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (**MO**), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW
- gli 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
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al co.1, **previa comunicazione (CIL)**, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione straordinaria (**MS**), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio
- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapepedini interamente interrati e non accessibili
- i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della Zona A di cui al DM 1444/1968
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

3. Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non riguardino le parti strutturali dell'edificio e per gli interventi relativi a modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, l'interessato trasmette all'Amministrazione Comunale l'elaborato progettuale e la **comunicazione di inizio dei lavori asseverata** da un tecnico abilitato (**CILA**), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

7. Permesso di Costruire (PdC)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- gli interventi di nuova costruzione (**NC**)
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica (**RU**)
- gli interventi di ristrutturazione edilizia (**RE**) che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone Omogenee A di cui al DM 1444/1968, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgv 42/2004.

2. Rientrano tra gli interventi di **NC** anche quelli relativi alla realizzazione di locali tombati, vasche di raccolta delle acque ecc. che richiedano l'utilizzo di strutture in c.a. o che debbano essere progettate e realizzate nel rispetto delle vigenti normative antisismiche.

3. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

4. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

5. Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo ai sensi di quanto previsto agli artt. 16 -17 del DPR 380/2001 e s.m.i.

6. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Permesso Di Costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'Amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

7. Per le pratiche edilizie in itinere, per le quali sia stata espressa determinazione di accoglimento favorevole da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico in data antecedente l'adozione del PUCG, può essere rilasciato il Permesso di Costruire.

8. Il Permesso di Costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) ai sensi dell'art.28bis del DPR 380/2001

1. Sono soggetti al Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di trasformazione urbanistica, previsti dalle presenti norme, previa sottoscrizione di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

2. La convenzione, approvata con Delibera di Giunta Comunale, deve specificare gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

3. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata, oltre che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio, anche da quella di seguito indicata:

- a) uno schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento;
- b) documentazione progettuale afferente ogni contenuto da disciplinare e a titolo di esempio: aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici; il progetto dell'intervento edilizio privato; progetti definitivi delle

eventuali opere di urbanizzazione e/o attrezzature di interesse pubblico; eventuali servizi da realizzare / gestire / convenzionare, le aree da cedere al fine dell'utilizzo dei diritti edificatori; gli interventi di edilizia residenziale sociale.

Il suddetto schema di convenzione potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e in particolare dei pareri acquisiti.

La stipula della convenzione è presupposto per il perfezionamento dei titoli edilizi; detto atto, registrato e trascritto, costituisce parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del PdCC può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del PdCC è quello previsto dal Capo II Titolo II Parte I del DPR 380/2001; la convenzione è disciplinata dall'art.11 della L 241/90.

9. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività gli interventi non riconducibili agli elenchi di cui ai co.6 e co.7 del presente articolo, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività anche le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del DLgv 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

3. Sono realizzabili inoltre, mediante Segnalazione Certificata d'Inizio Attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a Permesso di Costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

4. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata d'Inizio Attività anche gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo come definiti all'art.22 delle presenti NTA.

10. DIA/SCIA in alternativa al Permesso di Costruire

1. In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA) i seguenti interventi:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia (**RE**)
- gli interventi di nuova costruzione (**NC**) o di ristrutturazione urbanistica (**RU**) qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di PUOC, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della L 443/2001;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

2. Gli interventi sopra elencati sono soggetti a contributo di costruzione secondo quanto previsto agli art.16 e 17 del DPR 380/2001.

11. La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti co.8 e co.9 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al DLgv 42/2004.

Art.33 Intervento Edilizio Indiretto

1. Per Interventi Edilizi Indiretti si intendono quelli subordinati dal PUCG all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di seguito definiti **Piani Urbanistici Operativi Comunali - PUOC** ai sensi degli artt. 40-45 della LR 38/99.

2. I **PUOC** hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- **Piani Particolareggiati (PP)** ai sensi dell'art.13 e successivi della L 1150/42, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti
- **Piani di Lottizzazione (PL)** di iniziativa privata, ai sensi dell'art.28 della L 1150/42, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti
- **Piani di Zona** per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere Economico e Popolare (**PEEP**), compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla L 167/62
- **Piani per gli Impianti Produttivi (PIP)** delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art.27 della L865/71
- **Piani di Recupero (PR)** del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.28 L 457/78
- **Programmi di Recupero Urbano (PRU)** di cui all'art.11 della L 493/93
- **Programmi Integrati d'Intervento** di cui all'art.16 della L 179/92
- **PUOC in aree ad elevato frazionamento fondiario** di cui all' art.56 della LR 38/99
- **Piani di Utilizzazione Aziendale (PUA)** di cui all'art.57 della LR 38/99.

3. La formazione dei PUOC può essere di iniziativa pubblica o privata.

Sono in generale di iniziativa pubblica i Piani Particolareggiati, i Programmi Integrati, i Piani di Zona, i Piani per gli Impianti Produttivi, i Programmi di Recupero Urbano, i Piani in aree ad elevato frazionamento fondiario.

Sono in generale di iniziativa privata i Piani di Lottizzazione, i Piani di Recupero, i Piani di Utilizzazione Aziendale.

4. Nella formazione dei PUOC devono essere rispettate le prescrizioni, i limiti ed i vincoli imposti dal PUCG e dalle leggi vigenti.

5. I PUOC non possono comportare variante al PUCG.

A tal fine non costituiscono variante al PUCG:

- la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del PUOC
- la variazione non superiore al dieci per cento (10%) delle quantità attribuite a ciascuna funzione
- la precisazione dei tracciati viari

- le modifiche ai perimetri del PUOC motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici
- la diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, entro i limiti del dieci per cento (10%)
- l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art.27 della L 457/78
- le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della L 457/1978
- l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del PUOC.

6. Nei PUOC devono essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al DM 1444/68 e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

7. I PUOC possono dettare disposizioni immediatamente precettive e vincolanti per i soggetti pubblici e privati. In relazione a tali disposizioni i PUOC fissano il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere attuate.

8. Fatto salvo quanto stabilito da norme sovraordinate, per la formazione dei PUOC di iniziativa privata, è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno il settantacinque per cento (75%) del valore complessivo degli immobili compresi nell'ambito d'intervento.

Soddisfatta tale condizione, i proprietari riuniti in Consorzio presentano al Comune lo strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito d'intervento, garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo criteri di perequazione e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti o della Pubblica Amministrazione.

Previa diffida dei proprietari non aderenti, il Consorzio acquisisce la disponibilità di tutte le aree promuovendo la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti e provvede all'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.

9. Nel caso di PUOC di iniziativa privata, il Comune può introdurre, in sede di adozione dello schema di PUOC, le modifiche necessarie o ritenute opportune, oppure può respingere motivatamente la proposta entro il termine perentorio di centoventi giorni (120gg) dalla ricezione della stessa.

10. Il provvedimento di adozione del PUOC ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle trasformazioni previste, ai fini della acquisizione pubblica tramite espropriazione degli immobili. Le espropriazioni devono essere effettuate entro il termine di cui al comma precedente.

11. Le trasformazioni previste dai PUOC possono essere eseguite attraverso comparti edificatori individuati su istanza dei proprietari degli immobili interessati, adottati ed approvati con le procedure descritte all'art.48 della LR 38/99.

12. All'interno dei perimetri degli ambiti sottoposti a strumenti di intervento indiretto, e su espressa disposizione degli stessi, è consentito il trasferimento dell'edificazione esistente e dell'edificabilità prevista dal PUCG.

13. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico. Ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva realizzazione delle infrastrutture viarie e dei servizi pubblici che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.

14. Fatto salvo quanto stabilito da norme sovraordinate, nei PUOC sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri:

- la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque secondo le misure stabilite dal PUCG
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria
- la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 3 anni dal collaudo finale
- gli oneri di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

15. Il PUOC può prevedere l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, oltre il termine di 3 anni di cui al comma precedente, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree attrezzature socio-ricreative pubbliche all'aperto con SUL non superiore a 250mq da definirsi in sede di convenzione in relazione agli abitanti insediabili, fatto salvo il limite minimo di cessione di aree e di standard urbanistici.

16. Il Comune provvede alla formazione, adozione e approvazione dei PUOC, nel rispetto dei tempi stabiliti dalle norme statali o regionali, con particolare riferimento alla L. 136/1999 e alla LR 36/87 e s.m.i.. All'atto del ricevimento delle proposte di PUOC di iniziativa privata, il Responsabile del Procedimento, fissa il termine massimo per la conclusione dell'istruttoria compatibilmente con i tempi stabiliti dalle norme sovraordinate per l'assunzione del provvedimento finale di adozione; entro 30 giorni dallo stesso ricevimento, il Responsabile del Procedimento comunica al soggetto proponente le eventuali integrazioni da effettuare agli elaborati già presentati e l'eventuale posticipazione del termine di conclusione dell'istruttoria.

17. In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione per l'attuazione dei PUOC di iniziativa privata, può sostituirsi il Comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina delle diverse componenti del PUCG.

18. Nei casi in cui il Comune debba procedere all'attuazione dei PUOC attraverso l'espropriazione di immobili, detti immobili sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune, salvo quelli che possono essere ceduti in proprietà ai sensi della normativa vigente.

Il Comune può eseguire direttamente le trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi oppure può concederne l'esecuzione ad altri soggetti pubblici o privati.

Il Comune può altresì concedere il diritto di superficie o cederli in proprietà, in relazione alla presenza o meno del vincolo di indisponibilità, a terzi che intendano edificarli, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica. Con la delibera di concessione del diritto di superficie o con l'atto di cessione della proprietà è approvata anche la convenzione, tra l'ente concedente o cedente ed il concessionario o cessionario, stipulata sulla base di quanto previsto dall'art.76 della LR 38/99.

Le aree espropriate possono essere cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative, ovvero potrà essere costituita una società di trasformazione urbana ai sensi dell'art.120 del DLgv 267/2000.

Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PUCG.

19. In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti agli atti di programmazione per l'attuazione dei PUOC di iniziativa pubblica possono sostituirsi i proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati. Tale facoltà non si applica agli ambiti soggetti ad acquisizione preventiva delle aree da parte del Comune mediante procedura di esproprio, nonché agli ambiti comprendenti demani pubblici.

Art.34 Programmi Integrati

1. I Programmi Integrati hanno la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, nonché il finanziamento privato di opere pubbliche.

2. Il Programma Integrato è di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari, secondo quanto indicato all'art.33 co.19 delle presenti NTA.

3. Il Programma Integrato è promosso e definito con la seguente procedura:

- formazione di un Programma Preliminare che definisca obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto, interventi pubblici prioritari, finanziamenti pubblici disponibili o attivabili
- pubblicazione del Programma Preliminare mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi urbanistici ai sensi dell'art.38 delle presenti NTA
- valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma Preliminare
- formazione e approvazione del Programma Definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma Preliminare.

4. Il Programma Definitivo contiene i seguenti elaborati essenziali:

- la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati
- le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio
- il Piano finanziario
- il Programma temporale.

5. Per la realizzazione dei Programmi Integrati conformi alla pianificazione territoriale ed urbanistica vigente, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune e di altri soggetti pubblici e privati, si applica la disciplina prevista per gli Accordi di Programma dall'art. 34 della L 267/2000.

Qualora l'Accordo di Programma comporti variazione agli strumenti urbanistici ai sensi dall'art. 34 co.5 della L 267/2000, l'adesione del Sindaco allo stesso deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.

Art.35 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Ai sensi dell'art.7 del DPR 380/2001 non si applicano le disposizioni di cui all'art.32 delle presenti NTA per:

- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell' art.34 co.4 del DLgv 267/2000
- opere pubbliche insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 383/1994 e successive modificazioni e integrazioni
- opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi del DPR 207/2010.

Art.36 Edificabilità delle aree in cessione al Comune

1. Per le aree oggetto di atto formale di cessione unilaterale a favore del Comune, non ancora acquisite alla proprietà comunale, ancorché non ricadenti nelle componenti di cui agli artt. 87-92 delle presenti NTA – Servizi Pubblici di Livello Comunale e di Interesse Generale, le facoltà edificatorie previste dal presente PUCG, sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale. A tal fine il Comune effettua apposita ricognizione patrimoniale.

Capo V Criteri e modalità di perequazione, compensazione, incentivazione e trasferibilità

Art.37 Perequazione

1. Il PUCG introduce quale disciplina di principio la Perequazione Urbanistica al fine di ripartire con equità ed uniformità le previsioni di Piano tra le aree e i soggetti interessati da interventi di trasformazione urbana, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2. I principi di perequazione si applicano:

- nel rispetto della disciplina urbanistica attuale e previgente
- in caso di edificazione esistente legittima
- per il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

Art.38 Compensazione

1. Il PUCG introduce metodi di Compensazione che danno la possibilità ai proprietari delle aree oggetto di opere di pubblico interesse di acquisire una utilità costituita da diritti edificatori ad uso residenziale.

2. I metodi di Compensazione si applicano nelle aree di trasformazione urbana individuate dal PUCG quali gli Ambiti di Trasformazione per Servizi e le Aree di Margine, nonché nelle aree interessate dalla Viabilità o dai Servizi Pubblici.

3. I diritti edificatori acquisiti in applicazione dei metodi di cui al co.1 relativi agli Ambiti di Trasformazione, alle Aree di Margine o alle aree interessate da interventi sulla Viabilità devono essere esercitati *in situ*.

4. I diritti edificatori acquisiti in applicazione dei metodi di cui al co.1 relativi ad aree interessate da Servizi Pubblici (AI, AC, P, AV, AS e AIS) non ricadenti³ negli Ambiti di Trasformazione o entro i Tessuti della Città Consolidata, possono essere esercitati solo in aree che consentano la destinazione d'uso residenziale, comprese entro:

- gli Ambiti di Trasformazione
- i Tessuti T6 e T7
- le Aree di Margine
- i Tessuti T3 solo se contigui alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare.

5. I lotti ricadenti nelle Aree di Margine di cui al precedente co.4 non possono in ogni caso aumentare la propria capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico, ovvero di quella già esistente legittimamente realizzata o regolarizzata con concessione in sanatoria.

6. I lotti entro i Tessuti T3, T6 e T7 se contigui alle aree per Servizi da compensare possono accogliere la totalità dei diritti edificatori di cui al co.1.

³ Trattasi di aree già destinate a Servizi Pubblici dal previgente PRG o interamente comprese entro la zona B del previgente PRG.

7. Le Aree per Servizi Pubblici possono essere oggetto di compensazione attribuendo ad esse i seguenti diritti edificatori:

- Aree comprese⁴ entro i Tessuti della Città Consolidata : Iff=0,75 mc/mq
- Aree comprese o adiacenti ai Tessuti della Città in Trasformazione: Iff=0,20 mc/mq

8. Negli Ambiti di Trasformazione per Servizi le superfici di Interesse Pubblico individuate in ciascuno di essi sono compensate applicando un indice edificatorio pari all'Indice Residenziale d'Ambito come indicato nelle relative Schede d'Ambito di cui all'Allegato 1 alle presenti NTA.

9. Nelle Aree di Margine le superfici di Interesse Pubblico necessarie agli interventi sulla Viabilità sono compensate applicando ad esse l'indice edificatorio di zona.

10. La Compensazione costituisce un metodo alternativo alla vigente disciplina di indennizzo delle aree interessate da opere pubbliche e può essere applicata solo previo accordo tra il Comune ed i proprietari delle aree interessate.

Laddove i proprietari non aderiscano alla proposta di compensazione ed ai diritti edificatori ad essa correlati, si applica la disciplina prevista dalle vigenti normative ai sensi del DPR 327/2001.

Art.39 Incentivi e Premialità

1. Il PUCG introduce metodi di Incentivazione Edilizia o Premialità che prevedono l'attribuzione di diritti edificatori ad uso residenziale, riconosciuti quale premio per la realizzazione delle opere di interesse pubblico o per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

2. Le opere di interesse pubblico di cui al co.1 comprendono la realizzazione da parte dei proprietari delle aree interessate dalla Rete Verde, dalle Aree per Verde Attrezzato, dalla Viabilità e dai Parcheggi Pubblici.

3. L'Incentivazione si applica negli Ambiti di Trasformazione per Servizi e nelle aree ove ricadono opere di interesse pubblico come individuate al co.2.

4. I diritti edificatori acquisiti in applicazione dei metodi di cui al co.1 relativi agli Ambiti di Trasformazione, devono essere esercitati *in situ*.

5. I diritti edificatori acquisiti in applicazione dei metodi di cui al co.1 relativi ad opere di interesse pubblico quali la Rete Verde, le Aree per Verde Attrezzato ed i Parcheggi Pubblici non ricadenti⁵ entro gli Ambiti di Trasformazione o nei Tessuti della Città Consolidata, possono essere esercitati solo entro aree che consentano la destinazione d'uso residenziale, comprese entro:

- gli Ambiti di Trasformazione
- i Tessuti T6 e T7
- le Aree di Margine
- i Tessuti T3 solo se contigui alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare.

⁴ Confinanti con i Tessuti indicati per almeno 3/4 del perimetro.

⁵ Trattasi di aree già destinate a Servizi Pubblici dal previgente PRG o interamente comprese entro la zona B del previgente PRG.

6. I lotti ricadenti nelle Aree di Margine di cui al precedente co.5 non possono in ogni caso aumentare la propria capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico, ovvero di quella già esistente legittimamente realizzata o regolarizzata con concessione in sanatoria.

7. I lotti entro i Tessuti T3, T6 e T7 se contigui alle aree per Servizi da compensare possono accogliere la totalità dei diritti edificatori di cui al co.1.

8. Negli Ambiti di Trasformazione per Servizi l'indice di Volumetria Residenziale Premiale può essere acquisito nel rispetto di quanto indicato nelle relative Schede d'Ambito di cui all'Allegato 1 alle presenti NTA.

9. I diritti edificatori acquisiti in applicazione dei metodi di cui al co.1, definiti secondo un indice di edificabilità premiale I_p , relativi alle opere per la realizzazione delle Aree per Verde Attrezzato, dei Parcheggi Pubblici e della Rete Verde, come definite negli art.89 e 116 delle presenti NTA, sono i seguenti:

- $I_{p1} = 0,30mc$ per ogni mq di superficie destinata alla Rete Verde e Aree a Verde Attrezzato da realizzarsi, comprensiva di sistemazioni erbose, pavimentazioni, arredi, illuminazione, piantumazioni
- $I_{p2} = 0,40mc$ per ogni mq di superficie destinata ai Parcheggi Pubblici da realizzarsi comprensiva di pavimentazioni, segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione, piantumazioni ecc.

10. In caso di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in termini di efficientamento energetico, il PUCG introduce i seguenti incentivi volumetrici, in deroga ai parametri urbanistici di ogni singolo tessuto ed assentibili *una tantum* in alternativa all'applicazione di quanto previsto dalla LR 21/2009:

- un incremento del 10% della SUL del fabbricato oggetto di intervento, autorizzato o legittimamente edificato
- un incremento del 30% delle volumetrie interessate da interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

Art.40 Trasferibilità delle Volumetrie

1. Il PUCG introduce e disciplina la possibilità di trasferire i diritti edificatori dei lotti di seguito descritti, svincolandoli dal lotto originario e di allocarli su aree specifiche, preventivamente individuate.

2. Si definiscono *lotti di partenza* quei lotti che trasferiscono le potenzialità edificatorie definite dal PUCG e *lotti di atterraggio* quei lotti deputati ad accogliere le volumetrie di trasferimento.

3. La possibilità di operare il trasferimento di volumetrie utili da un'area con potenzialità edificatoria ad un'altra area può essere consentita, in unica soluzione e su un unico lotto di atterraggio, alle seguenti condizioni:

i lotti di partenza devono essere:

- localizzati entro i Tessuti T3 o nelle Aree di Margine M2
- ineditati ed ineditabili per vincoli sopravvenuti o per mancanza delle distanze dalle strade, dai confini e/o dai fabbricati come previste dal PUCG;

i lotti di atterraggio devono essere localizzati entro

- gli Ambiti di Trasformazione AT3; AT10; ATS4; ATS5
- i Tessuti T6 e T7

- le Aree di Margine M2
- i Tessuti T3 solo se contigui alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare.

4. Se il lotto di atterraggio è compreso negli Ambiti di Trasformazione e nei Tessuti T6 e T7, potrà essere trasferita il 75% della capacità edificatoria a condizione che vengano realizzate le superfici minime a standard previste dal DM 1444/68 anche per gli ulteriori abitanti insediabili.

Se il lotto di atterraggio è compreso nelle Aree di Margine M2 esso non potrà in ogni caso aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico.

Se il lotto di partenza ed il lotto di atterraggio sono contigui e compresi nei tessuti della Città Consolidata è possibile consentire la trasferibilità completa dei diritti edificatori.

5. I lotti di partenza, a diritti edificatori trasferiti, diventano inedificabili e privi di diritti edificatori. Essi devono essere ceduti a titolo gratuito al Comune al fine di realizzarvi Spazi Pubblici

6. Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere registrato e trascritto su apposito Atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'articolo 2643, co,1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall'operazione.

7. Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori, l'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro sul quale annotare i diritti generati di cui al co.1 con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti. Il Registro dovrà essere costituito in modo tale da garantire l'autenticità e inalterabilità dei dati contenuti. Il Registro dovrà riportare i seguenti contenuti minimi: indicazione degli elementi identificativi e titolarità del certificato, diritti edificatori originati/trasferiti e loro quantificazione, elementi identificativi della pratica nell'ambito della quale viene consumato il diritto edificatorio. Il registro dovrà essere costantemente aggiornato e reso pubblico.

Capo VI Proposte migliorative dei cittadini

Art.41 Proposte di modifica di Opere Pubbliche o di Pubblica Utilità contemplate dal PUCG

1. Nella attuazione del PUCG ogni cittadino deve attenersi ai suoi contenuti.
 2. Qualora un cittadino si faccia parte attiva nella cessione di aree o nella realizzazione di opere di interesse pubblico può avanzare proposte che meglio si adattino alle proprie esigenze e che consentano al contempo di conseguire apprezzabili benefici per la città.
 3. Le proposte avanzabili, che possono discostarsi dalle previsioni del PUCG entro i limiti fissati nel successivo co.6, per essere accolte, devono contemplare Benefici Prioritari e/o Secondari.
 4. Sono definiti **Benefici Prioritari** quelli che apportano:
 - incremento della qualità delle opere pubbliche
 - miglioramento dello spazio pubblico
 - estensione, integrazione o riqualificazione delle aree per servizi esistenti
 - realizzazione di parcheggi di uso pubblico
 - recupero o valorizzazione di edifici di valore storico e storico ambientale
 - riqualificazione ambientale
 - miglioramento della circolazione e del sistema di trasporto
 - realizzazione di servizi di uso pubblico.
- Sono definiti **Benefici Secondari** quelli che apportano:
- miglioramento della ricettività
 - miglioramento della qualità degli spazi privati non edificati e/o delle piazze pubbliche
 - agevolazione delle procedure di realizzazione del PUCG anche tramite cessione gratuita delle aree di interesse pubblico.
5. Le proposte di modifica del PUCG devono perseguire gli Obiettivi Generali di PUCG come definiti all'art.1 co.2 delle presenti NTA e devono sempre consentire il raggiungimento di Benefici Prioritari. Qualora si contemplino Benefici Secondari, la proposta di modifica del PUCG dovrà comunque contemplare anche il perseguimento di almeno uno dei Benefici Prioritari.
 6. Le proposte di modifica al PUCG dovranno comunque attenersi alle presenti limitazioni:
 - non dovranno comportare frammentazione delle superfici pubbliche
 - non dovranno esservi diminuzioni delle superfici di interesse pubblico superiori al 20%
 - dovrà essere garantita l'accessibilità carrabile e pedonale
 - non potranno essere previsti incrementi di volumetrie ad uso privato superiori al 20%
 7. Le superfici pubbliche individuate nelle proposte dei cittadini dovranno essere realizzate in coerenza con quanto previsto agli artt. 89-92 delle presenti NTA che caratterizzano gli Spazi Pubblici, con particolare attenzione alle caratteristiche tecnico-costruttive, alle dotazioni impiantistiche e di arredo urbano.

8. Potranno essere valutate proposte relative alla istituzione di Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici di cui all'art.74 delle presenti NTA e nel rispetto delle relative prescrizioni, purché le aree oggetto della trasformazione urbanistica interessino superfici non inferiori a 5.000mq e siano localizzate in corrispondenza dei Tessuti T6 e T7 della Città in Trasformazione.

9. Le proposte di modifica, qualora coerenti con le presenti NTA ed a seguito di istruttoria, dovranno essere approvate con Delibera di Giunta Comunale.

Art.42 Proposte di Opere Pubbliche o di Pubblica Utilità in Variante al PUCG

1. Nel perseguimento degli Obiettivi Generali di PUCG i cittadini, anche riuniti in associazioni, possono promuovere la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità non conforme alle previsioni urbanistiche di PUCG.

2. Nel caso in cui la proposta sia ritenuta meritevole di accoglimento a seguito di istruttoria da parte dell'Amministrazione Comunale, può essere predisposta una Variante al PUCG con le forme di cui agli artt.10 e 19 del DPR 327/2001.

Art.43 Proposte per la realizzazione di Attività Produttive in Variante al PUCG

1. Gli imprenditori possono presentare progetti per la realizzazione di manufatti finalizzati ad Attività Produttive in Variante al PUCG ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 nel rispetto di quanto dettagliato al presente articolo.

2. Le proposte di Variante al PUCG dovranno essere redatte nel rispetto di:

- vincoli e tutele espresse dai piani sovraordinati (PTPG, PTPR, Piano di Assetto territoriale, PSAI – Rischio Frane e Rischio Idrogeologico, Piano di Bacino Liri-Garigliano ecc.) e di settore (Piano Acustico e Piano del Commercio) evidenziandone le conformità o meno
- quanto definito dal DM 1444/68 in relazione alle superfici minime da destinarsi a standard urbanistici con riferimento alla specifica attività produttiva
- vigenti normative sulle costruzioni in zona sis.m.i.ca, nonché alle norme igienico-sanitarie e per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- vigenti leggi regionali e nazionali in materia di sostenibilità energetica ed uso delle risorse energetiche rinnovabili.

3. Non potranno essere accolte istanze per Attività Produttive in Variante al PUCG che interessino ambiti dei Tessuti della Città Storica e della Città Consolidata.

4. I progetti per Attività Produttive in Variante al PUCG che interessino i Tessuti della Città in Trasformazione o i Tessuti per Attività Produttive dovranno fornire indicazioni circa il numero di addetti previsti ed essere redatti nel rispetto di quanto specificato dalle presenti NTA in riferimento a parcheggi pubblici e parcheggi privati pertinenziali, di esercizio e di relazione, piantumazioni e permeabilità delle superfici scoperte.

Inoltre, con riferimento ai parametri edilizi, i fabbricati esistenti o di progetto interessati dalle trasformazioni di cui al co.1 dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanze dai confini e dai fabbricati circostanti non inferiori a 15m
- altezze massime dei nuovi fabbricati non dovranno superare più del 10% quelle dei fabbricati circostanti
- rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 53-54 e 86 co.7 delle presenti NTA.

5. Non potranno essere accolte istanze che contemplino l'insediamento di Attività Produttive in Variante al PUCG entro le aree del Territorio Naturale (N).

6. Le proposte di Variante al PUCG che interessino le aree extraurbane entro le Aree Agricole di Interesse Primario R1 e di Interesse Secondario R2, potranno essere accolte solo qualora vi sia coerenza tra tipo e significatività dell'attività produttiva proposta, nel rispetto di quanto definito agli artt.108-109 delle presenti NTA in riferimento alle trasformazioni consentite e agli usi compatibili.

In via generale saranno consentite attività che:

- favoriscano lo sviluppo di un turismo consapevole ed eco-sostenibile
- siano di supporto ad un sistema ricettivo diffuso e diversificato a basso impatto ambientale
- riqualifichino aree e fabbricati esistenti dismessi o in disuso per il potenziamento dei servizi di cura, per la persona e gli animali
- potenzino le attività economiche connesse alle produzioni agricole e della tradizione gastronomica locale, per la vendita e la degustazione a Km zero
- siano di sostegno alle attività artigianali e agricole esistenti.

7. Non saranno accolte istanze per Attività Produttive in Variante al PUCG ritenute dannose o nocive per le componenti ambientali, quali attività produttive inquinanti o generatrici di sovraccarichi urbanistici in termini di emissioni, scarichi e traffici veicolari indotti.

TITOLO II VINCOLI E TUTELE

Capo I Disposizioni generali

Art.44 Definizioni

1. L'attuazione delle previsioni del PUCG è subordinata a limiti e vincoli di:

- tutela paesistica
- tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque
- tutela ecologica
- tutela funzionale
- tutela dei diritti civili.

2. Indipendentemente dalle destinazioni di cui alle presenti NTA i vincoli si intendono sovraordinati alle prescrizioni di zona e, anche se istituiscono una limitazione alla fabbricabilità di un'area in termini di possibile localizzazione dell'edificato, in genere non ne inibiscono la potenzialità edificatoria fissata dalle norme di zona e dallo specifico indice.

3. Ogni modificazione allo stato dei luoghi su aree sottoposte a vincolo è subordinata all'autorizzazione, ai pareri e/o nulla osta degli Enti Competenti ai sensi delle norme vigenti, da richiedersi preventivamente secondo le procedure previste.

Art.45 Limiti e vincoli di tutela paesistica

1. I limiti di tutela paesistica sono volti a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche di particolare interesse ai sensi della LR 24/98 come definiti dal DLgv 42/2004.

2. Nel territorio comunale si hanno:

- Vincoli di tutela dei beni degli insediamenti urbani storici:
"Centro Storico" e relativa fascia di rispetto
- Vincoli di protezione delle bellezze naturali:
"Villa Clementi – DM 11/03/69"
- Vincoli di interesse archeologico⁶
- Vincoli di tutela in materia di aree protette disciplinati dalla LR 29/97:
"Monumento Naturale della Villa Clementi e Fonte S.Stefano - DPGR n.517/2002"
- Vincoli *ope legis*:
Aree boscate⁷
Corsi d'acqua, fossi e relative fasce di rispetto⁸

⁶ I beni archeologici vincolati sono rappresentati Carta dei Beni di Interesse Storico ed Archeologico e descritti nelle relative schede. Essi integrano quelli relativi ai beni puntuali e lineari con relative fasce di rispetto, come rappresentati nella Tavola B del PTPR.

⁷ Come recepite dalla Tavola B del PTPR.

⁸ Come recepite dalla Tavola B del PTPR.

Art.46 Limiti e vincoli di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque

1. I limiti di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque sono volti a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative ai sensi del DLgv 152/2006.

2. Nel territorio comunale si hanno:

- Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 3267/23
- Vincoli derivanti da piani sovraordinati e/o di settore:
 - Piano per l'Assetto Idrogeologico Rischio Frana e Rischio Idraulico del Bacino Liri-Garigliano (PSAI)
 - Piano di Microzonazione sis.m.i.ca comunale
 - Carta di idoneità territoriale comunale
 - Piano di Tutela delle acque

3. Modifiche dell'assetto del suolo

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti e/o modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata.

4. Prescrizioni specifiche per i corsi d'acqua ed i fossi

1. E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua esistenti salvo che per protezione della pubblica incolumità e per deroga su parere dell'Amministrazione Provinciale competente.

2. Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua devono essere realizzate dagli Enti istituzionalmente preposti alla tutela del regime idrico o da privati debitamente autorizzati. Allo stesso regime sono sottoposti gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, di restauro e di consolidamento.

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

4. Gli spazi antistanti gli argini debbono essere mantenuti integri ed inedificati per una profondità di almeno 150m per parte.

5. In queste fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente, salvo deroghe dipendenti da esigenze tecniche, concesse dal Comune su parere dell'Amministrazione Provinciale, che comunque dovranno essere eseguite osservando particolari accorgimenti di sistemazione paesaggistica.

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

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

7. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

8. Non sono consentite nuove edificazioni anche pertinenziali, né ampliamenti.

5. Prescrizioni specifiche per la protezione delle sorgenti

1. Tutte le sorgenti presenti nel territorio comunale sono oggetto di tutela.
2. Nelle aree comprese entro 200 m dal punto di sorgente non sono consentite nuove costruzioni, trasformazioni della morfologia dei luoghi, usi urbani, salvo le opere inerenti all'utilizzazione ed al mantenimento della sorgente.
3. Nelle aree comprese entro 400 m dal punto di sorgente sono consentite costruzioni ma dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici che garantiscano l'assenza di rischio di inquinamento diretto o indiretto della sorgente e la non alterazione geomorfologica.
4. Nelle aree indicate nelle indagini idrogeologiche e geomorfologiche come aree di fragilità e rischio per la salvaguardia di sorgenti, falde e zone di sub-alveo, è fatto divieto di:
 - disperdere fanghi ed acque reflue, seppur depurati
 - spandere concimi, fertilizzanti o pesticidi, fatto salvo che l'impiego di tali sostanze venga effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche
 - disperdere nel sottosuolo acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
 - localizzare aree cimiteriali
 - aprire cave che possono essere in connessione con la falda
 - aprire pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica
 - gestire rifiuti
 - stoccare prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
 - localizzare centri di raccolta, demolizione e rottamazione veicoli
 - attivare pozzi perdenti
 - effettuare pascoli e stabulazione di bestiame che eccedano i 170Kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione
 - è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta individuata per la sorgente della Fonte S. Stefano.

6. Tutela delle alberature

1. In ogni intervento edilizio le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate e indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.
2. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
3. Tali progetti edilizi devono comprendere una planimetria che rappresenti la sistemazione degli spazi aperti, evidenziando aree alberate, sistemate a prato o a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la definizione delle zone pavimentate, anche in riferimento ai materiali impiegati.
4. "Eventuali esemplari arborei che possiedano i requisiti previsti dalla L.R. 28 ottobre 2002 n. 39 all'art. 31 saranno dichiarati "alberi monumentali" e ad essi sarà applicata la disciplina di cui agli artt. 32 e 33 della medesima L.R. n. 39/2002".

Art.47 Limiti e vincoli di tutela ecologica

1. I limiti di tutela ecologica sono volti a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti tramite l'introduzione di fasce di rispetto e limitazioni nella localizzazione.

2. Nel territorio comunale si hanno:

- Fasce di rispetto cimiteriale di cui all'art.100 delle presenti NTA
- Fasce di rispetto di 150m da:
 - impianti di depurazione delle acque di rifiuto
 - isola ecologica.
- Fasce di rispetto di 200m da:
 - punti di presa dagli acquedotti.

Le fasce di rispetto dalle linee degli elettrodotti non potranno essere inferiori alla DPA - Distanza di Prima Approssimazione – determinata in funzione delle caratteristiche geometriche, meccaniche ed elettriche della linea, secondo la metodologia descritta in allegato al DM 29/06/2008 (art. 8, c. 1, lett. b) della Legge 36/2001 come comunicate dall'Ente gestore dell'elettrodotto secondo quanto previsto dall'art. 6 del DPCM 8/07/2003 alle autorità competenti.

3. Depositi di scorie e rottami

Depositi all'aperto di rottami di veicoli e materiali vari possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente all'interno delle zone industriali e artigianali.

I depositi devono essere schermati a mezzo di siepi e filari di alberi in modo da ridurre la visibilità.

Art.48 Limiti e vincoli di tutela funzionale

1. I limiti di tutela funzionale sono finalizzati a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture ai sensi del Nuovo Codice della Strada quali:

- Fasce di rispetto dei nastri e degli incroci stradali di cui all'art.113 delle presenti NTA
- Prescrizioni per gli accessi stradali.

Art.49 Limiti e vincoli di tutela delle aree di demanio e private gravate da usi civici

1. La tutela di cui alle presenti norme ha la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

2. Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- 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 del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti
- le terre possedute dai Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni
- le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agrarie comunque nominate

- 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.32 della stessa L 1766/27
- le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute
- le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della L 1766/27.

3. Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune evidenziate nella Carta degli Usi Civici, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro silvo-pastorali.

4. Le terre di demanio 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 L 1766/1927.

5. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della LR 6/2005.

6. Non possono comunque essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali o regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali e dei monumenti naturali.

7. Per i terreni di natura privata gravati da usi civici, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si renda necessaria perché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, le norme contenute nel presente PUCG, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art.7 della L 1766/27, ovvero LR 1/1986.

8. Sui terreni gravati da usi civici, possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione regionale a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, che non sia arrecato danno all'aspetto esteriore delle località, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale, previa sottoposizione alla procedura di VIA.

9. Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione e categoria a condizione che:

- vengano rispettate le norme stabilite dal PUCG per gli Ambiti del Territorio Naturale e Rurale
- venga predisposto dall'Ente interessato un Piano di Utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato all'Agricoltura e Foreste e dall'Assessorato alla tutela ambientale
- venga evitato il frazionamento fondiario, privilegiando la concessione demaniale dei beni a cooperative di utenti in grado di garantire l'attuazione del PUCG e/o promuovendo la formazione di consorzi di utenti che garantiscano l'accorpamento fondiario.

TITOLO III APPLICAZIONE DEI CRITERI DI SOSTENIBILITÀ

Capo I Criteri di Sostenibilità ed indicazioni operative

Art.50 Campo di Applicazione

1. Tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni, gli ampliamenti (oltre il 20% del volume esistente) e le ristrutturazioni ad uso pubblico e/o privato, dovranno essere improntati ai “criteri di sostenibilità” previsti DLgv 192/2005 e dalla LR 6/2008.

2. Sono esonerati dagli obblighi di cui sopra:

- gli immobili di cui all’art.136 co.1 lett. b) e c) del DLgv 42/2004, nei casi in cui il rispetto dei successivi criteri implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici
- i fabbricati isolati con una SUL inferiore a 50mq se a destinazione non residenziale
- i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo.

3. Per gli interventi di cui al co.1, in attesa dell’adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, le presenti NTA dettano indicazioni e prescrizioni finalizzate al perseguimento di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Art.51 Indicazioni per i complessi insediativi

A livello di **Complesso Insediativo** si dovrà tenere conto delle indicazioni di cui ai seguenti commi.

1. Sistema delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale

Il sistema delle piazze e dei percorsi pedonali e ciclabili deve essere progettato per integrarsi con il sistema del verde per favorire ed incentivare la mobilità pedonale di collegamento tra gli edifici, gli spazi aperti ed i servizi e per favorire la fruibilità dei mezzi pubblici. Piazze e percorsi dovranno essere sicuri, privi di barriere architettoniche ed accessibili a tutti, compresi bambini, anziani e disabili. Dovranno realizzare uno spazio urbano coerente e confortevole che favorisca l'incontro e la socializzazione, che tenga conto del rapporto con il sole e con il vento nell’alternarsi delle stagioni, della difesa dal rumore e dagli inquinanti con particolare attenzione a quelli prodotti dal traffico veicolare.

2. Sistema del verde

Il sistema del verde deve essere progettato per integrarsi con gli spazi esterni, pubblici e privati, e con i percorsi ciclabili e pedonali. Deve favorire l'incontro e la socializzazione offrendo agli abitanti occasioni di sosta e svago. Devono essere evitate zone disorganiche di verde residuale, finalizzate esclusivamente al reperimento degli standard richiesti dalle norme. Il sistema del verde deve essere progettato anche per

mitigare il microclima dell'insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora ed il paesaggio del luogo scegliendo prevalentemente essenze locali a foglia caduca a bassa manutenzione ed a limitato consumo idrico. Devono essere promosse iniziative che incoraggino la partecipazione alla gestione e cura del verde da parte dei cittadini ed iniziative educative sulla biodiversità.

3. Viabilità carrabile

Lo sviluppo della viabilità carrabile deve essere ridotto al minimo indispensabile. La viabilità carrabile deve essere pensata per mitigare l'impatto del traffico automobilistico nel complesso insediativo, deve essere integrata alla viabilità esistente, ottimizzare le relazioni tra parcheggi ed abitazioni; deve aumentare la sicurezza dei percorsi anche limitando la velocità di percorrenza e riducendo le interferenze con il sistema delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale. Le sezioni stradali devono essere progettate per dare priorità assoluta ai pedoni, ai ciclisti e ai mezzi di trasporto pubblico.

4. Accesso al sole

Il complesso insediativo deve essere progettato per garantire l'accesso al sole agli edifici ed agli spazi di sosta e percorsi principali esterni in modo da creare le condizioni necessarie per poter applicare correttamente e senza vincoli le strategie di controllo dell'impatto sole-aria e dell'illuminazione naturale alla scala edilizia.

5. Controllo del vento

Il complesso insediativo deve essere progettato considerando l'importanza delle brezze naturali e la possibilità di determinare movimenti d'aria indotti da utilizzare sia nel controllo microclimatico degli spazi esterni ciclabili e pedonali, sia nel progetto dei sistemi di ventilazione naturale negli edifici. Analogamente va considerata la necessità di protezione dai venti freddi invernali e lo sfruttamento di quelli estivi.

6. Qualità dell'aria

Il complesso insediativo deve favorire il miglioramento della qualità dell'aria attraverso il controllo dei movimenti d'aria; l'uso consapevole del verde; la riduzione e razionalizzazione dei percorsi carrabili; l'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale; la riduzione ed il controllo delle emissioni di inquinanti in atmosfera.

7. Controllo del clima acustico

Il complesso insediativo dovrà essere concepito in modo tale da tenere in considerazione le sorgenti di rumore presenti in prossimità dell'area che influiscono sul clima acustico complessivo della stessa. La distanza dalle sorgenti, l'orientamento e la dimensione degli edifici in relazione alla direzione di propagazione del rumore, la maggiore o minore esposizione degli ambienti interni alle sorgenti sonore, l'eventuale presenza di opere di mitigazione acustica, ecc. sono solo alcune delle variabili che condizionano in maniera determinante il clima acustico dell'area oggetto di intervento, sulle quali il progettista deve intervenire al fine di assicurare il rispetto dei "livelli sonori di qualità" come indicato dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

8. Fornitura di energia

L'insediamento deve favorire le potenzialità delle risorse di energia rinnovabile ed ottimizzare l'utilizzo di energia solare, per la luce e la ventilazione naturale. Deve essere valutato l'utilizzo di sistemi di

micro-cogenerazione, di risorse energetiche rinnovabili per le parti comuni, quali ad esempio pannelli fotovoltaici per l'illuminazione pubblica e della parti condominiali. I sistemi di illuminazione pubblica o privata per gli esterni devono essere progettati per limitare le dispersioni verso l'alto di luce artificiale e per ridurre il numero ed i consumi dei corpi illuminanti. I percorsi delle reti di adduzione dell'energia elettrica a media tensione e la posizione delle cabine di trasformazione devono essere progettati considerando il controllo dei campi elettromagnetici sia sugli edifici che sugli ambiti esterni dedicati alla sosta e alla mobilità pedonale.

9. Gestione delle risorse idriche

Il complesso insediativo deve essere realizzato per cercare di chiudere il ciclo dell'acqua all'interno del sito; riducendo le superfici impermeabili; contenendo il consumo di acqua potabile; favorendo l'utilizzo per usi compatibili di acqua non potabile sia all'esterno che all'interno degli edifici; favorendo il recupero delle acque piovane non assorbite direttamente dal terreno; prevedendo ove possibile sistemi per il recupero ed il trattamento delle acque grigie; utilizzando ove opportuno sistemi di fitodepurazione delle acque nere.

10. Gestione dei rifiuti

Per i rifiuti domestici deve essere rafforzato il sistema di raccolta differenziata anche tramite ampliamento dell'isola ecologica per facilitare il riciclaggio, il riuso o la dis.m.i.ssione dei rifiuti.

I rifiuti biologici da giardini e parchi devono essere gestiti da sistemi di compostaggio per un loro uso in relazione alla gestione del verde.

11. Materiali

Per le opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne, la scelta degli elementi e delle tecnologie costruttive deve tenere conto oltre che dei costi di costruzione anche dei costi di manutenzione e gestione, preferendo materiali a basso impatto ambientale prodotti preferibilmente in luoghi prossimi a quelli di messa in opera. Dovrà essere considerato l'albedo dei materiali di rivestimento nella progettazione degli spazi di sosta e di passaggio pedonale. Il progetto deve porre attenzione alla fase di esecuzione che controlli gli impatti e garantisca la sicurezza anche minimizzando il traffico generato dal cantiere e riutilizzi ove possibile in loco il materiale di scavo e salvaguardi la vegetazione e gli elementi di paesaggio.

I rifiuti generati nella fase di realizzazione devono essere selezionati in cantiere e condotti presso centrali di riciclaggio o di smaltimento specializzate.

Art.52 Indicazioni per organismi edilizi

A livello di **Organismo Edilizio** si dovrà tenere conto delle indicazioni di cui ai seguenti punti.

1. Controllo del soleggiamento

L'organismo edilizio deve essere progettato e realizzato per ridurre i carichi termici estivi e favorire gli apporti energetici diretti dal soleggiamento invernale attraverso l'orientamento e la distribuzione degli ambienti; il controllo della forma, le dimensioni e la disposizione delle aperture finestrate in relazione all'orientamento; l'uso schermante di parti architettoniche quali balconi, tetti, ecc.; la predisposizione di eventuali schermature fisse e mobili; la progettazione delle caratteristiche tecnologiche e termo-fisiche dell'involucro; l'appropriato uso del verde; l'eventuale adozione di sistemi solari passivi.

2. Illuminazione naturale

La dimensione, forma e orientamento delle aperture finestrate deve essere ottimizzata in relazione alla dimensione e profondità degli ambienti al fine di favorire l'ingresso della luce naturale per massimizzare il benessere visivo e ridurre l'uso di illuminazione artificiale nelle ore diurne, mantenendo allo stesso tempo il controllo degli aspetti termici.

3. Ventilazione naturale

Al fine di assicurare il ricambio dell'aria necessario al benessere respiratorio ed olfattivo, per favorire movimenti d'aria utili al benessere igrotermico nel periodo estivo, devono essere adottati accorgimenti per migliorare la ventilazione, naturale o ibrida, degli spazi ad uso principale degli organismi edilizi. In particolare si deve prevedere la ventilazione incrociata dell'unità immobiliare e predisporre per ogni alloggio dei sistemi di camini eventualmente collegati con il sottotetto ventilato, se non abitato, o con la ventilazione delle coperture.

4. Isolamento ed inerzia termica

Le murature e le coperture devono essere progettate per realizzare un corretto bilanciamento fra "isolamento termico" ed "inerzia termica". In particolare l'involucro edilizio deve possedere una adeguata massa al fine di garantire lo smorzamento e sfasamento dell'onda termica, differenziando anche le tecnologie da adottare a seconda dell'orientamento.

5. Materiali e tecnologie

Devono essere preferiti materiali salubri e a basso impatto ambientale valutati durante l'intero ciclo di vita, prodotti preferibilmente in luoghi prossimi a quelli di messa in opera, recuperabili o riciclabili. Lo stesso criterio deve essere adottato per la scelta delle tecnologie che devono essere preferibilmente semplici ed in uso nella tradizione locale. Sono da preferire produttori certificati (EMAS e ISO 14000), prodotti corredati da schede tecniche complete e, ove possibile, con certificazioni di ecologicità. L'uso di materiali atossici concorre, insieme al sistema di ventilazione naturale, a migliorare la qualità dell'aria all'interno degli edifici. I materiali e le tecnologie devono essere durevoli e di semplice funzionamento, in modo da favorire la manutenzione.

6. Impianti termici e sistemi solari attivi

Sono consigliati, ove possibile, impianti centralizzati con gestione autonoma del calore e contabilizzazione differenziata dei consumi, meglio se con caldaie ad alto rendimento e basso consumo, abbinate a pannelli radianti con funzionamento a bassa temperatura dell'acqua. Si consiglia inoltre di prevedere: l'installazione di impianti a pannelli solari per coprire il fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo, con l'eventuale integrazione con gli impianti di climatizzazione invernale a bassa temperatura; l'installazione di generatori di calore, che utilizzino fonti rinnovabili di energia, quali legna o prodotti derivanti dalla trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali, che siano collegati ad un impianto di distribuzione del calore al servizio dell'edificio, ed abbiano caratteristiche atte a produrre energia termica in misura adeguata al totale fabbisogno previsto, o l'installazione di cogeneratori per la produzione anche di energia elettrica; l'installazione di pannelli fotovoltaici, di impianti di pompe di calore come integrazione alla produzione di acqua calda per uso sanitario (funzionamento estate/inverno). I pannelli solari e fotovoltaici devono essere

architettonicamente integrati e compatibili con la tipologia del fabbricato, visivamente compatibili con il contesto naturale e costruito circostante.

7. Impianti elettrici

L'impianto elettrico degli edifici deve essere concepito e realizzato in modo da contenere il rischio di esposizione ai campi elettrici ed ai campi magnetici indotti, in particolare nei locali di maggior stazionamento degli utenti. All'interno dei locali devono essere predisposte zone con debole emissione di campi, attraverso un'opportuna architettura dell'impianto elettrico, individuando zone di riposo (zona letto e zone divani, etc.) e pareti d'installazione, lungo la quali collocare le condutture elettriche, distanti dalla zone di riposo.

8. Riduzione del consumo di acqua potabile

Gli organismi edilizi devono essere concepiti e realizzati per consentire la riduzione del consumo di acqua potabile. In particolare devono essere utilizzati dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori; dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio; idoneo dimensionamento delle reti idriche per evitare cali di portata in caso di contemporaneità d'uso degli erogatori; dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari; cassette di scarico dei WC con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua; dispositivi da applicare ai singoli elementi erogatori per la limitazione della portata idrica; dispositivi a controllo elettronico e/o a tempo; dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici.

9. Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche

Gli organismi edilizi devono essere dotati od essere predisposti per l'installazione di sistemi per il recupero per usi compatibili delle acque meteoriche. Si potranno predisporre sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, per consentirne l'impiego per usi compatibili e di predisporre contestualmente una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno degli organismi edilizi. All'interno degli edifici le acque recuperate potranno essere utilizzate, ad esempio, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e l'alimentazione idrica per piani interrati ed il lavaggio auto. All'esterno degli edifici potranno essere invece utilizzate per l'annaffiatura delle aree verdi, il lavaggio delle aree pavimentate, il lavaggio auto ed usi tecnologici.

10. Rumore negli ambienti abitativi

Al fine di garantire un buon livello di qualità acustica agli spazi interni, gli elementi tecnologici che compongono l'edificio devono essere concepiti in modo da contenere la trasmissione dei rumori aerei (sia quelli provenienti dall'esterno, sia quelli tra unità immobiliari adiacenti) e dei rumori impattivi (tra unità immobiliari confinanti); particolare attenzione deve essere posta anche nella scelta dell'ubicazione e della tipologia degli impianti meccanici (ascensori, impianti di trattamento dell'aria, ecc.). In particolare, i componenti degli edifici e gli impianti devono avere una prestazione acustica passiva compatibile con quanto previsto dal DPCM 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

11. Giardini privati e condominiali, cortili e spazi aperti.

Particolare cura deve essere posta nella progettazione dei giardini privati e condominiali, dei cortili e degli spazi aperti. Questi spazi dovranno favorire l'incontro e la socializzazione, essere confortevoli,

funzionalmente collegati agli alloggi, privi di barriere architettoniche ed accessibili a tutti, compresi bambini, anziani e disabili. Nella progettazione si deve tenere conto del rapporto con il sole e con il vento, nell'alternarsi delle stagioni e della difesa dal rumore e dagli inquinanti, con particolare attenzione a quelli prodotti dal traffico veicolare. Devono essere previsti parcheggi per le biciclette e luoghi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti condominiali o privati. I giardini privati e condominiali devono essere progettati per salvaguardare e valorizzare la flora ed il paesaggio del luogo, scegliendo prevalentemente essenze locali a foglia caduca a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico.

Capo II Prescrizioni specifiche

Art.53 Prestazioni per i nuovi insediamenti

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti residenziali e negli ambiti specializzati per attività produttive di nuova urbanizzazione subordinati a PUOC, devono essere assicurate le prestazioni di cui ai commi seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli stessi.

2. I PUOC devono tenere conto di tutte le indicazioni contenute nella VAS con riferimento particolare alle problematiche e alle criticità di ciascun ambito, agli approfondimenti tecnici da effettuare, alle condizioni e vincoli da rispettare nell'edificazione, agli accorgimenti ed alle opere da porre in essere per la riduzione degli impatti ambientali di cui al successivo art.54.

3. Nelle aree ove si verifichi una profondità della falda, alla sua massima escursione, inferiore a 2,00m dal piano di campagna, i PUOC devono prevedere il divieto di costruire piani interrati che vadano ad interferire con il piano di falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili e privi di impianto di pompaggio. A questo fine deve essere prodotto uno studio del piano della falda e delle sue escursioni stagionali.

4. Per tutti gli ambiti di cui al co.1, i PUOC devono inoltre prevedere una progettazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche tale da assicurare il principio dell'invarianza idraulica.

5. Ciascun intervento deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Zonizzazione Acustica. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUOC deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette.

A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le eventuali opere, interne o esterne al comparto di attuazione, necessarie a garantire il rispetto delle soglie prescritte di clima acustico, sono considerate parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a carico dei soggetti attuatori.

6. Per tutti gli ambiti di trasformazione di cui al co.1, le indagini geotecniche da effettuare in sede di PUOC devono contemplare gli approfondimenti in materia di pericolosità sis.m.i.ca locale; gli esiti di tali approfondimenti sono condizione necessaria ai fini dell'approvazione del Piano stesso.

7. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, deve essere prevista la separazione delle acque nere dalle acque bianche.

I collettori delle acque bianche dovranno, ove possibile, convergere direttamente in acque superficiali.

Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento; ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei

collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel PUOC, e ne sia stato approvato e finanziato il progetto

- che l'ufficiosità dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

8. Nei piazzali e nelle aree esterne antistanti i luoghi ove avvengono lavorazioni, lavaggi di materiali o semilavorati, di attrezzature o automezzi o vi siano depositi di materiali, materie prime, prodotti, ecc., necessariamente resi impermeabili e dotati di sistemi di raccolta, le acque di prima pioggia o di lavaggio dei piazzali stessi devono essere convogliate e opportunamente trattate, prima dello scarico nel corpo ricettore, con idonei sistemi di depurazione chimici, fisici, biologici o combinati, a seconda della tipologia delle sostanze presenti.

9. Per ogni tipo di insediamento è prescritto il rispetto della legislazione vigente in materia di smaltimento delle acque superficiali e tutela dagli scarichi inquinanti.

10. Nei PUOC, fatto salvo il caso di dimostrata impossibilità, deve essere previsto un sistema di raccolta e riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento.

Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.

11. Qualora l'attuazione di un Ambito o Comparto risulti condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di opere di adeguamento di collettori o di scoli idraulici esterni al comparto, si deve intendere:

- che la firma della convenzione può avvenire solo quando tali opere di adeguamento siano state appaltate, oppure nel caso che l'onere di tali opere sia assunto in carico dal soggetto attuatore del comparto stesso sulla base di obblighi convenzionali
- che l'attestazione della conformità edilizia degli edifici realizzati, ai fini dell'abitabilità, possa avvenire quando tali opere sono state completate e collaudate.

12. In tutti i nuovi insediamenti con aumento significativo del carico urbanistico, si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi
- allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che trovino recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo
- estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.

13. La Convenzione associata al PUOC dovrà definire quali opere, anche esterne all'Ambito o Comparto di attuazione, siano da considerare opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento e quindi da realizzarsi a totale carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero

quali opere siano da porre in carico ai soggetti attuatori pro-quota e le modalità di ripartizione degli oneri relativi.

Art.54 Interventi di mitigazione e riduzione dell’impatto ambientale

Per ogni nuovo intervento, con riferimento alle singole Componenti Ambientali come definite nel Rapporto Ambientale di VAS del PUCG, le presenti NTA dettano le seguenti indicazioni di mitigazione e riduzione dell’impatto ambientale.

1. Componente ambientale aria

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell’ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici, nonché eventuali impedimenti di natura tecnica ed economica adeguatamente documentati.

Gli impianti di riscaldamento degli edifici pubblici e condominiali, di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia, devono essere realizzati con caldaie di nuova generazione ad alto rendimento, possibilmente integrate da pannelli solari, secondo la tecnologia degli impianti centralizzati con termoregolazione della temperatura degli ambienti e contabilizzazione del calore utilizzato.

Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano.

Gli edifici di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati o ristrutturati secondo tecnologie di massima coibentazione ed isolamento termico in conformità al DLgv 192/2005 e s.m.i..

Per ridurre le emissioni da traffico veicolare, nei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere prevista la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con il centro cittadino ed eventualmente con la rete comunale ciclo-pedonale.

2. Componente ambientale energia

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l’orientamento, il disegno e l’insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l’impiego di solare passivo, oltre che incentivare l’utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l’utilizzo di lampade a basso consumo.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, ai sensi della LR 6/2008, è obbligatoria l’installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

- il fabbisogno di acqua calda dell’edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50%
- il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio con SUL superiore a 100mq.

Nei fabbricati esistenti e nelle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di serre e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva. Tali sistemi non sono computati nel calcolo dei volumi e delle SUL ammissibili purché rispettino le seguenti condizioni:

- dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare
- le dimensioni in pianta non siano superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare connessa o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento (ai sensi dell'art. 37 della LR 10/2011)
- la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.)
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta
- le superfici vetrate delle serre devono essere provviste di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo
- il progetto deve valutare il guadagno energetico, inteso come differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento
- nel caso di serre solari, queste devono essere integrate prioritariamente nella facciata esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest.

I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico.

Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'art. 19 co. 4 della LR 26/2007.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

3. Componente ambientale acqua

Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere.

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione.

In conformità a quanto previsto all'art.20 delle NTA del PTAR ed ai sensi del DM 185/2003, l'adeguamento della capacità del depuratore comunale previsto dal PUCG per l'attuazione delle nuove previsioni insediative, comprende la realizzazione di una sezione di abbattimento dei carichi inquinanti.

Dal punto di vista idraulico dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.

In ogni caso dovrà trovare applicazione il principio dell'invarianza idraulica prevedendo che i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico recettore non determinino portate superiori a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.

Allo scopo potrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione. Questi sistemi dovranno essere dotati di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invase con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche).

Per limitare il consumo idrico, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio:

- il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione
- l'installazione di cassette d'acqua per WC con scarichi differenziati
- l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua
- l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50% della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie.

Le acque di prima pioggia o di lavaggio di piazzali, di aree esterne antistanti i luoghi ove avvengano lavorazioni o lavaggi di materiali o semilavorati, di attrezzature o automezzi, o vi siano depositi di materiali, materie prime o prodotti, necessariamente resi impermeabili e dotati di sistema di raccolta delle acque, devono essere convogliate ed opportunamente trattate prima dello scarico nel corpo recettore, con idonei sistemi di depurazione a seconda della tipologia delle sostanze presenti.

4. Componente ambientale suolo e sottosuolo

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo.

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.

5. Componente ambientale biodiversità, flora e fauna

Al fine di tutelare e incrementare la biodiversità in ambito urbano, dovranno essere adottati accorgimenti che non impediscano la riproduzione dei Chiroteri (Pipistrelli) e la nidificazione delle seguenti specie di insetti ed uccelli: Apus apus (Rondone comune), Delichon urbica (Balestruccio), Hirundo rustica (Rondine). Dovranno essere conservate e rafforzate le alberature esistenti e negli insediamenti di nuovi impianti si dovrà provvedere alla realizzazione di schermature con essenze arboree ed arbustive tipiche della zona,

quali: *Celtis australis* (bagolaro), *Cercis siliquastrum* (albero di giuda), *Cupressus sempervirens* (cipresso), *Olea europea* (olivo), *Quercus cerris* (cerro), *Quercus ilex* (leccio), *Quercus pubescens* (roverella), *Quercus robur* (farnia), *Acer campestre* (acero campestre), *Acer monspessulanum* (acero), *Cornus mas* (corniolo maschio), *Cornus sanguinea* (corniolo sanguinello), *Crataegus monogyna* (biancospino), *Evonyus europaeus* (fusaria), *Fraxinus ornus* (orniello), *Laurus nobilis* (alloro), *Ligustrum vulgare* (ligustro), *Pistacia lentiscus* (lentisco), *Prunus spinosa* (pruno selvatico), *Sambucus nigra* (sambuco), *Spartium junceum* (ginestra), *Tilia cordata* (tiglio), *Ulmus minor* (olmo), *Viburnum tinus* (viburno).

6. Componente ambientale paesaggio e patrimonio culturale

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti. Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio rurale che caratterizza il territorio interessato dagli interventi, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni. Si prescrive la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio.

Preventivamente agli interventi dovranno essere concordate con la soprintendenza adeguate misure al fine di tutelare e non danneggiare i beni di interesse archeologico, puntuali e lineari tipizzati.

Al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo devono essere preservati gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia.

7. Componente ambientale rumore

In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge per le funzioni prevalentemente residenziali, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti.

Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.

8. Componente ambientale inquinamento luminoso

Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico.

9. Componente ambientale campi elettromagnetici

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT; comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.

10. Componente ambientale gas radon

Le abitazioni ed i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati al fine di eliminare o mitigare l'esposizione al Radon affinché le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscano rischio per il benessere e la salute delle persone e per la conservazione degli elementi costitutivi dei fabbricati.

Devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni; devono essere realizzate apposite intercapedini con sistema di scolo delle acque o comunque efficaci sistemi che consentano la impermeabilizzazione e l'evacuazione delle acque di infiltrazione, impedendo la formazione di condense.

I pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dal gas Radon tramite la realizzazione di vespai aerati con circolazione d'aria e bocche di aerazione contrapposte; i pavimenti devono essere uniti e impermeabili; per i locali a destinazione commerciale o produttiva è ammessa in alternativa la formazione di massciata con materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore, aerato mediante tubi forati e raccordati oltre i muri perimetrali a pozzetti di areazione.

Per i locali interrati e seminterrati deve essere assicurata una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici; i muri devono essere efficacemente protetti dalla umidità.

Per interventi di recupero di edifici esistenti, esclusa la ristrutturazione edilizia totale, è ammessa la deroga a quanto specificato al precedente co.3 a condizione che sia dimostrato con idonea relazione tecnica un miglioramento rispetto alla situazione preesistente.

11. Componente ambientale rifiuti

In fase di progettazione delle nuove previsioni residenziali si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazze ecologiche da concordare con il Gestore del servizio). L'area dovrà essere attrezzata con adeguati sistemi per la raccolta differenziata da parte del Gestore del servizio.

Art.55 Promozione della sostenibilità edilizia nei nuovi insediamenti

1. Il PUCG promuove l'applicazione dei criteri di sostenibilità a livello di Complesso insediativo e di Organismo Edilizio ed introduce forme di incentivazione per i progetti che prevedono misure finalizzate al contenimento dei consumi, all'impiego di risorse energetiche rinnovabili, all'uso di materiali e tecnologie a basso carico inquinante e a ridotto impatto ambientale.

2. I nuovi insediamenti che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, siano considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale perché condotti nel rispetto delle indicazioni di cui ai art.51-54 delle presenti NTA, potranno fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione o da ridotte aliquote fiscali, fissate annualmente in sede di bilancio con specifica Delibera di Consiglio Comunale, nei limiti delle risorse finanziarie ascrivibili.

3. Altre forme di incentivazione potranno essere messe a punto dall'Amministrazione Comunale, anche d'intesa con altri soggetti economici e sociali, nell'ambito delle politiche di promozione della qualità ecologica ed ambientale sottese dai progetti di certificazione ambientale del territorio comunale.

TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO

Capo I Componenti del sistema insediativo morfologico

Art.56 Articolazioni delle componenti

1. Le componenti del sistema insediativo morfologico sono articolate in riferimento a:

- Città Storica
- Città Consolidata
- Città in Trasformazione

Capo II Città storica

Art.57 Definizione

1. La Città Storica è costituita da parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi e fabbricati che qualificano il tessuto urbano di antica datazione e che rivestono carattere storico ed artistico di pregio.

2. La Città Storica comprende:

- il **Centro Storico** incluso nel Piano di Recupero vigente approvato con DCC n.58 del 22/12/2008 denominato **Tessuto T1** dal presente PUCG
- i manufatti evidenziati nella Tavola 4. **Elementi Identitari**
- le aree di interesse archeologico, come evidenziate nella Carta dei **Beni di Interesse Storico ed Archeologico**
- i **Beni Culturali**, come censiti nelle relative schede allegate alle presenti NTA.

Art.58 Tessuto T1 - Centro Storico

1. La perimetrazione del Tessuto T1 prevista dal PUCG e rappresentata nella Tavola 1. Planimetria Generale di Zonizzazione comprende l'insieme urbano di antica formazione del borgo medievale, l'espansione seicettecentesca e quella ottocentesca. Comprende inoltre le pendici della Rocca verso la Valle di Collerano, ad esclusione del fondovalle del Fosso Rio (Bosco di Cave).

Al perimetro del Centro Storico come definito nel Piano di Recupero sono state apportate lievi modifiche: è stato ampliato a nord fino a includere l'edificio ottocentesco della Villetta Ortensia; a sud è stato ridotto escludendo gli ultimi fabbricati di via T.Boccuccia perché di recente edificazione.

2. Il Tessuto T1 è compreso entro il perimetro individuato con la sigla **cs-172** dei Vincoli Ricognitivi di Piano nella Tavola B n.25 del PTPR, "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150m".

3. Il PUCG recepisce per tali aree le Norme Attuative del Piano di Recupero vigente finalizzate a salvaguardare il carattere originario del complesso urbanistico ed al tempo stesso a utilizzare, rivitalizzandolo, un patrimonio edilizio di valore sia culturale sia economico, oltre che a migliorare le sue condizioni abitative generali, in modo da evitare l'abbandono e l'ammaloramento dei fabbricati.

4. Classificazione, Interventi Consentiti, Destinazioni d'Uso

Il Piano di Recupero classifica gli immobili compresi nel Centro Storico in relazione alla loro valenza, allo stato di conservazione e all'interesse pubblico, individuando per ognuno di essi gli interventi consentiti.

Si riporta di seguito uno stralcio delle norme suddette con riferimento alla tipologia di immobili definita nel Piano di Recupero.

Id	Tipologia di immobili	Interventi Consentiti
A1	Complessi e edifici di carattere storico-monumentale	MO - MS - RRC
A2	Complessi e edifici di valore ambientale	
A3a	Complessi e edifici privi di interesse storico e artistico	MO - MS - RRC - RE
A3b	Complessi e edifici privi di interesse storico e artistico oggetto di intervento da	

	parte dell'Amministrazione Comunale	
A4a	Complessi d'edifici da demolire e/o aree libere destinate ad attrezzature pubbliche e di pubblico interesse	MO - MS - RRC - RE
A4b	Complessi d'edifici da demolire e/o aree libere destinate a spazi pubblici pavimentati	
A4c	Complessi d'edifici da demolire e/o aree libere destinate a spazi pubblici, aree verdi attrezzate	

A1. Complessi ed edifici di carattere storico-monumentale

1. I complessi e edifici di carattere storico-monumentale sono quegli edifici che per le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali, la loro collocazione all'interno del tessuto urbano e la loro funzione devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture interne ed esterne originarie.

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Quest'ultimo comprende l'intervento di miglioramento strutturale ai fini della prevenzione sis.m.i.ca.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziali e residenziali turistiche, albergo diffuso, bed & breakfast ecc. (R-Ra)
- Uffici privati (Da)
- Servizi pubblici e privati per l'istruzione, amministrativi, sociali, culturali, ricreativi, religiosi (Sa-Sb-Se-Sf-Sg-Si).

Sono ammessi sia i cambi di destinazione d'uso che l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari esistenti purché tali operazioni non comportino modifiche alle quinte stradali ed ai prospetti vincolati o alterazioni dei caratteri architettonici esterni dell'edificio.

4. Negli "Spazi esterni di pertinenza delle unità immobiliari", utilizzati come orti e giardini e nelle quali possono insistere grotte e cantine scavate nella rupe tufacea è consentita la realizzazione di panchine, piscine, pergolati, aree di sosta, tettoie e recinzioni fermo restando che il rapporto di impermeabilizzazione non sia superiore al 50% della superficie libera e che l'altezza massima degli elementi non superi i 4m.

Per quanto attiene il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art.18 "Norme di inserimento ambientale delle NTA del Piano di Recupero".

A2 - Complessi ed edifici di valore ambientale

1. Si riferisce a complessi ed edifici che per la loro localizzazione, l'aspetto esteriore e la configurazione ambientale devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture esterne originarie.

Sono in particolare quegli edifici che con il loro impianto e le relative quinte stradali definiscono compiutamente la struttura urbana della città storica.

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziali e residenziali turistiche, albergo diffuso, bed & breakfast ecc. (R-Ra)
- Uffici privati (Da)
- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Artigianato di Servizio (Is)
- Servizi pubblici e privati per attività sociali, culturali, ricreative (Se-Sf).

Sono ammessi sia i cambi di destinazione d'uso che l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari esistenti purché tali operazioni non comportino modifiche alle quinte stradali ed ai prospetti vincolati.

4. Negli "Spazi esterni di pertinenza delle unità immobiliari", utilizzati come orti e giardini e nelle quali possono insistere grotte e cantine scavate nella rupe tufacea è consentita la realizzazione di panchine, piscine, pergolati, aree di sosta, tettoie e recinzioni fermo restando che il rapporto di impermeabilizzazione non sia superiore al 50% della superficie libera e che l'altezza massima degli elementi non superi i 4m.

Per quanto attiene il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art.18 "Norme di inserimento ambientale delle NTA del Piano di Recupero".

5. Negli "Orti, giardini e versanti da bonificare" è consentita la realizzazione di panchine, piscine, pergolati, aree di sosta, tettoie, barbecue e recinzioni fermo restando che il rapporto di impermeabilizzazione (Rp) non sia superiore al 10% della superficie libera e che l'altezza massima degli elementi non superi i 4m.

Per quanto attiene il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art.18 "Norme di inserimento ambientale delle NTA del Piano di Recupero".

A3a - Complessi ed edifici privi di interesse storico e artistico

1. Si riferisce a complessi e edificio gravemente danneggiati dagli eventi bellici o parzialmente diruti per l'incuria e l'abbandono o di recente realizzazione e privi di qualità architettonica che possono essere fatti oggetto di demolizione e di eventuale ricostruzione da parte dei soggetti privati proprietari di detti immobili rispettando le linee di massimo ingombro, il numero dei piani fuori terra e le altezze contenute negli elaborati grafici del piano di recupero.

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziali e residenziali turistiche, albergo diffuso, bed & breakfast ecc. (R-Ra)
- Uffici privati (Da)
- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Artigianato di Servizio (Is)
- Servizi pubblici e privati per attività per sociali, culturali, ricreative (Se-Sf).

Sono ammessi sia i cambi di destinazione d'uso che l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

4. Negli "Spazi esterni di pertinenza delle unità immobiliari", utilizzati come orti e giardini e nelle quali possono insistere grotte e cantine scavate nella rupe tufacea è consentita la realizzazione di panchine, piscine, pergolati, aree di sosta, tettoie e recinzioni fermo restando che il rapporto di impermeabilizzazione non sia superiore al 50% della superficie libera e che l'altezza massima degli elementi non superi i 4m.

Per quanto attiene il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art.18 "Norme di inserimento ambientale delle NTA del Piano di Recupero".

5. Negli "Orti, giardini e versanti da bonificare" è consentita la realizzazione di panchine, piscine, pergolati, aree di sosta, tettoie, barbecue e recinzioni fermo restando che il rapporto di impermeabilizzazione (Rp) non sia superiore al 10% della superficie libera e che l'altezza massima degli elementi non superi i 4m.

Per quanto attiene il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art.18 "Norme di inserimento ambientale delle NTA del Piano di Recupero".

A3b - Complessi ed edifici privi di interesse storico e artistico oggetto di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale

1. Si riferisce a complessi ed edifici gravemente danneggiati dagli eventi bellici o parzialmente diruti per l'incuria e l'abbandono su cui è necessario intervenire per assicurare una compiuta definizione della struttura urbana originaria del centro storico e che possono essere fatti oggetto di demolizione e di eventuale ricostruzione da parte dell'Amministrazione Comunale rispettando le linee di massimo ingombro, il numero dei piani fuori terra e le altezze contenute negli elaborati grafici del piano di recupero.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenziali e residenziali turistiche, albergo diffuso, bed & breakfast ecc. (R-Ra)
4. Gli interventi ricompresi in dette zone, potranno essere attivati dall'Amministrazione Comunale solo previo esproprio ai sensi dell'art.3 co.2 del DPR 327/2001, direttamente o tramite Project Financing o altri strumenti di intervento pubblico/privato ai sensi dell'art. 28 della L 457/98.

A4a - Complessi ed edifici da demolire e/o aree libere destinate ad attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

1. Sono le aree libere o quei complessi di edifici gravemente danneggiati dagli eventi bellici o parzialmente diruti per l'incuria e l'abbandono che si ritiene di dover demolire per dar luogo ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Servizi pubblici per il verde attrezzato, per le attività collettive e per l'istruzione
4. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata al rispetto dei parametri indicati all'art.90 delle presenti NTA.

A4b - Complessi di edifici da demolire e/o aree libere destinate a spazi pubblici pavimentati

1. Sono le aree libere o quei complessi di edifici gravemente danneggiati dagli eventi bellici o parzialmente diruti per l'incuria e l'abbandono che si ritiene di dover demolire definitivamente per dar luogo a spazi urbani pavimentati o inerbiti.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Servizi pubblici per piazze e parcheggi pubblici.
4. Su tali aree possono essere realizzate tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruibilità di tali attrezzature quali muri di contenimento, rampe, percorsi di accesso nonché per la bonifica ed il consolidamento dei versanti.

5. Per quanto attiene la piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde degli spazi destinati a parcheggi pubblici, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art.18 "Norme di inserimento ambientale delle NTA del Piano di Recupero".

A4c - Complessi ed edifici da demolire e/o aree libere destinate a spazi pubblici verdi

1. Sono le aree libere o quei complessi di edifici gravemente danneggiati dagli eventi bellici o parzialmente diruti per l'incuria e l'abbandono che si ritiene di dover demolire definitivamente per dar luogo a spazi urbani pavimentati o inerbiti ed aree di verde attrezzato che valorizzino la struttura urbana del centro storico di Cave.

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Spazi pubblici a verde attrezzato.

4. Su tali aree possono essere realizzati spazi pubblici pavimentati, aree destinate a verde attrezzato con giochi per l'infanzia e tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruibilità di tali attrezzature quali muri di contenimento, rampe, percorsi di accesso nonché per la bonifica ed il consolidamento dei versanti.

5. Per quanto attiene la piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde degli spazi destinati a verde pubblico, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art. 18 - "Norme di inserimento ambientale delle NTA del Piano di Recupero".

5. Prescrizioni relative alle Attività Commerciali esistenti e da insediare

Per la determinazione delle Superfici di Vendita consentite sono fatte salve le prescrizioni dettate dal Regolamento Comunale Urbanistico-Commerciale⁹ vigente e dalle sue successive modifiche ed integrazioni.

6. Ulteriori Prescrizioni

1. Gli interventi relativi agli spazi pubblici devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti del Centro Storico e dei suoi elementi fondativi: piazze e strade, fontanili e fontane.

Gli interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

2. Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità dell'edificio, nonché il miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico che il PUCG intende conservare e tramandare.

Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggianti tale spazio, ivi compresi androni, coperture, aperture (dimensione, scansione), elementi decorativi e di finitura della facciata.

3. Nei progetti relativi agli interventi che interessano i fabbricati del Centro Storico devono essere indicati la consistenza ed i caratteri delle strutture originarie, il trattamento, il colore ed il tipo dei materiali da impiegare, con particolare riferimento ai prospetti e alle coperture.

4. Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le limitazioni agli interventi consentiti si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche originarie.

Per le parti che invece risultano compromesse o di recente realizzazione, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti tutti gli interventi, a condizione che concorrano a ripristinare l'impianto storico ed i caratteri originari dell'edificio.

⁹ Di seguito denominato *Regolamento Commerciale*.

5. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente ad esso, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.
6. La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è sempre consentita, nei limiti previsti dalle leggi vigenti.
7. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono comprendere anche opere di miglioramento strutturale ai sensi delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni in zona sis.m.i.ca.
8. È vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.
9. L'Amministrazione, in caso di accertata e comprovata assenza o impossibilità di individuazione dei legittimi proprietari, potrà acquisire al proprio patrimonio immobiliare indisponibile, le aree abbandonate e i fabbricati dismessi del Centro Storico per i quali il Piano di Recupero prevede l'uso pubblico. Tale procedura di acquisizione dovrà essere resa pubblica secondo le modalità previste dalle vigenti normative circa la pubblicizzazione degli atti in materia urbanistica.
10. Al fine di promuovere l'attivazione di servizi ricettivi di tipo diffuso o per bed & breakfast nel Centro Storico, l'Amministrazione con specifica delibera di Consiglio Comunale, individua incentivi finanziari e fiscali definendo inoltre incentivi urbanistici per la eventuale monetizzazione delle superfici a parcheggio mancanti.

Art.59 Beni culturali

1. Comprendono l'insieme di "Beni e percorsi di interesse storico-culturale" presenti sul territorio comunale ancora sostanzialmente integri, come censiti nelle relative Schede di Sintesi allegate alle presenti NTA e rappresentati nella Carta dei Beni di Interesse Storico ed Archeologico, secondo la definizione di cui all'art.2 del DLgv 42/2004.

2. Interventi consentiti:

MO - MS - RRC

3. Ogni intervento deve tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica; alla conservazione dell'unità formale e strutturale dell'edificio; alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici; al ripristino delle parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo, acquisendo la sua unità formale e costruttiva con riferimento all'aspetto esterno, all'impianto strutturale e tipologico, agli elementi decorativi.

Art.60 Elementi Identitari

1. Per "Elementi Identitari" si intendono i manufatti individuati nella Tavola 4, compresi o meno all'interno del Centro Storico-Tessuto T1, ma non facenti parte dei "Beni Culturali" come definiti al precedente art.59, quali palazzi e ville storiche, ville e villini liberty, casali rurali e "stufe", fontanili e lavatoi che hanno rilevanza identitaria, storico-architettonica ed ambientale.

2. Ogni intervento deve essere rivolto alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storico-architettonica, alla conservazione dell'unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate ed all'eliminazione delle

superfetazioni. Devono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo, acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi.

3. Sono sottoposti a specifiche prescrizioni le seguenti tipologie di manufatti:

1. **Palazzi e Ville Storiche** (ex Ospedale Mattei, Palazzo Leoncelli, Palazzetto dell'Arte, ex Convento degli Agostiniani, Villetta Ortensia ecc.): edifici di interesse storico che si prestano ad usi pubblici e privati.

Destinazioni d'uso: residenziale, servizi amministrativi, culturali, sociali e ricreativi.

Tipo di Intervento: MO - MS - RRC

Strumento attuativo: Intervento Edilizio Diretto

2. **Ville e Villini Liberty** (di viale S.Lorenzo, di via T.Boccuccia, di viale Giorgioli, di via L.Ariola, Colle Pizzuto, di via Morino ecc.): edifici sorti nei primi anni del '900 dai caratteri tipici dell'architettura di stile Liberty.

Destinazioni d'uso: residenziale.

Tipo di Intervento : MO - MS - RRC

Strumento attuativo : Intervento Edilizio Diretto

3. **Casali rurali e "Stufe"**: edifici caratteristici dell'architettura rurale, attualmente dismessi o in abbandono.

Destinazioni d'uso: residenziale agricolo ed agrituristico, servizi culturali, sociali e ricreativi, punti informativi ecc.

Tipo di Intervento: MO - MS - RRC, nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della tradizione rurale locale

Strumento attuativo: Intervento Edilizio Diretto

4. **Fontanili e lavatoi** : manufatti caratteristici significativi della vita comunitaria del secolo scorso.

Destinazioni d'uso: qualora dismessi, sono consentiti usi per servizi culturali e per la didattica, quali punti informativi ed espositivi ecc.

Tipo di Intervento: MO - MS - RE - RRC, nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della tradizione rurale locale

Strumento attuativo: Intervento Edilizio Diretto

5. Ai suddetti immobili non possono essere applicate le agevolazioni previste dalla LR 21/2009 e s.m.i. in merito agli incrementi delle volumetrie in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche.

6. Per gli Elementi Identitari di cui al co.4, punti 1 e 2, sono consentiti incrementi *una tantum* e non superiori al 20% della volumetria esistente, al fine di adeguare i suddetti immobili alle vigenti norme in materia antisismica, igienico-sanitaria, impiantistiche, per la sicurezza e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.61 Aree di Interesse Archeologico

1. Sono qualificate "Aree di Interesse Archeologico" quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici come rappresentate nella "Carta dei Beni di Interesse storico e archeologico" e le relative fasce di rispetto di 100 m ovvero le aree, gli ambiti e i beni puntuali e lineari, nonché le relative fasce di rispetto individuate ai sensi della LR 24/98 come rappresentate nelle tavole del PTP/PTPR.

2. Ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli artt.146 e 159 della L 42/2004 integrata, laddove previsto, del preventivo parere di compatibilità della soprintendenza archeologica in ottemperanza alle prescrizioni espresse nel parere MIBAC-SABAP-RM-MET_UO2_0004831P del 07/03/2019 nonché delle disposizioni di cui agli artt.152 co.2 e 154 co.3 del Codice suddetto.

3. Il PUCG recepisce quanto indicato all'art.41 del PTPR con particolare riferimento alle norme specifiche di salvaguardia e tutela di cui al co.7 e consente interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati o d'insieme di cui al co.9.

Capo III Città Consolidata

Art.62 Definizione

1. Per Città Consolidata si intende l'insieme di aree già edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione è consolidata a meno di qualche lotto libero residuale. Per tali aree il PUCG prevede opere volte al miglioramento della qualità urbana, all'adeguamento della viabilità interna, al potenziamento della dotazione dei servizi pubblici.

2. Per tutti i tessuti della Città Consolidata possono essere applicate le agevolazioni e gli incentivi di volumetria come definiti dalla LR 21/2009 e s.m.i, nonché il recupero a scopi abitativi dei sottotetti esistenti definiti dalla LR 13/2009.

3. Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in termini di efficientamento energetico e/o di adeguamento alle norme in materia antisismica, è consentita una maggiorazione del 10% della SUL esistente. La maggiorazione suddetta è subordinata all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali pari a 1mq per ogni 10mc della volumetria realizzata, con un minimo di 20mq in caso di realizzazione di nuove unità immobiliari. Qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire le superfici suddette per mancata disponibilità di spazi idonei, è consentita la monetizzazione secondo quanto indicato nella Tabella per la Monetizzazione degli Oneri approvata con DCC n.36 del 04/07/2011, facendo riferimento ai relativi indici di zona.

4. Negli ambiti della Città Consolidata sono applicabili i metodi di incentivazione edilizia per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente come descritti all'art.39 co.10 delle presenti NTA. Essi sono esercitabili in situ, ovvero in ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia o entro gli ambiti interessati da interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

5. Per i lotti a destinazione d'uso residenziale che alla data di approvazione del presente PUCG risultino inediti ed ineditabili per vincoli sopravvenuti o per impossibilità a rispettare i limiti di distanza dalle strade, confini e fabbricati come previste dal PUCG, è consentito applicare quanto previsto all'art.40 delle presenti NTA in merito alla "Trasferibilità delle volumetrie".

6. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamenti e ristrutturazioni devono essere condotti nel rispetto di quanto indicato agli artt.52-54 delle presenti NTA.

7. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità, pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.

8. La Città Consolidata comprende:

- i **Tessuti T2**, corrispondenti ai Piani Particolareggiati attuati e già edificati, in Zona BA del previgente PRG
- i **Tessuti T3**, corrispondenti alla Zona B "Completamento, Conservazione dei Volumi e Risanamento" del previgente PRG

- i **Tessuti T4**, corrispondenti ai Comparti e/o Sub-Comparti di Espansione Residenziale “Zona C” del previgente PRG, attuati e completamente edificati
- i **Tessuti T5**, corrispondenti ai Comparti e/o Sub-Comparti di Espansione Residenziale “Zona C” del previgente PRG, ad intensa edificazione preesistente.

Art.63 Tessuto T2

1. Corrisponde alle aree comprese nel Piano Particolareggiato approvato con DCC n.192 del 29/05/87 e successiva Variante approvata con DCC n.27 del 30/06/2007.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Per tali aree il PUCG recepisce le Norme Tecniche attuative del citato P.P. e relativa Variante confermando:

- indici ed parametri edilizi ed urbanistici
- dimensionamento e localizzazione delle Superfici Pubbliche
- prescrizioni circa le altezze consentite, i distacchi, i materiali ecc.
- eliminazione del Rapporto di Copertura (come stabilito nella DCC 27/07).

Parametri per i Parcheggi¹⁰

- Livelli fuori terra: 2
- Livelli entro terra : 1
- Altezza minima : 2,40m
- Indice di piantumazione¹¹ per parcheggi a raso : 1 /100mq
- Limiti di distanza : come dettagliati all’art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - RRC - NC

4. Destinazioni d’uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso principali:

- Residenze urbane permanenti (R)
- Residenze speciali (Ra).

Sono consentiti le ulteriori seguenti destinazioni d’uso compatibili, purché limitate al 20% della volumetria del fabbricato :

- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, assicurazioni e simili (Da-Db)
- Parcheggi (P).

5.Modalità attuative

Intervento edilizio diretto

¹⁰ Art.17 co.16

¹¹ Art.12 co.5

6. Prescrizioni relative alle Attività Commerciali esistenti e da insediare

Per la determinazione delle Superfici di Vendita consentite sono fatte salve le prescrizioni dettate dal Regolamento Commerciale vigente e dalle sue successive modifiche ed integrazioni.

7. Adeguamento alle Prescrizioni di cui alla DCC n.19 del 23/05/2018

L'attuazione della Zona T2 in località Valle Onica di cui al Fg.5 part.670p e della part.1445 è condizionata alla stipula della Convenzione per la cessione gratuita delle quote parti interessate dal parcheggio P29 esteso per 1.000mq e localizzato entro la part.670 e dalla relativa viabilità di PUCG.

Art.64 Tessuto T3

1. Corrisponde alle aree denominate "Zona B – Completamento, conservazione dei volumi e risanamento" dal previgente PRG.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = 1,5 \text{ mc/mq}$

Parametri edilizi

- Altezza massima: 12 m
- Numero massimo di piani: 4
- Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle presenti NTA

Parametri per i Parcheggi Privati¹²

- Livelli fuori terra: 2
- Livelli entro terra : 1
- Altezza minima : 2,40m
- Indice di piantumazione¹³ per parcheggi a raso : 1 /100mq
- Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - RRC - NC

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Residenze urbane permanenti (R)
- Residenze speciali (Ra).

Sono consentite le ulteriori seguenti destinazioni d'uso compatibili, purché limitate al 20% della volumetria del fabbricato:

- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di Vicinato (Ca)

¹² Art.17 co.16

¹³ Art.12 co.5

- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, assicurazioni e simili (Da-Db)
- Parcheggi (P).

5.Modalità attuative

Intervento edilizio diretto

6. Prescrizioni relative alle Attività Commerciali esistenti e da insediare

Per la determinazione delle Superfici di Vendita consentite sono fatte salve le prescrizioni dettate dal Regolamento Commerciale vigente e dalle sue successive modifiche ed integrazioni.

7. Adeguamento alle Prescrizioni di cui alla DCC n.19 del 23/05/2018

L’attuazione della Zona T3 in località San Lorenzo di cui al Fg.4 part.1739 estesa per 1.053mq, è condizionata alla stipula della Convenzione per la cessione gratuita della parte di particella interessata dal parcheggio P13 esteso per 300mq e da una ulteriore superficie di 300mq per l’ampliamento della viabilità esistente.

Art.65 Tessuto T4

1. Corrisponde alle aree comprese in “Zona C – Comparti di Espansione Residenziale” del previgente PRG attuate ed edificate, elencate nella seguente tabella:

Località	Id. Sottozona previgente PRG	Id. PUCG	Ift
Via della Selce	Cc 2a	T4 c	0,50 mc/mq
Speciano	Ca 2	T4 d	0,45 mc/mq
Speciano	Cd 1	T4 a	1,40 mc/mq
Speciano	Cd 2	T4 b	0,65 mc/mq

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Per tali aree il PUCG recepisce le Norme Tecniche attuative dei relativi Piani di Lottizzazione ed in particolare conferma:

- gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici
- il dimensionamento e la localizzazione delle Superfici Pubbliche quali standard urbanistici ai sensi dell’art. 4 co.3 del DM 1444/68 e viabilità interna
- le prescrizioni circa le altezze consentite, i distacchi, le destinazioni d’uso ecc.

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

4. Destinazioni d’uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso principali:

- Residenze urbane permanenti (R)

Sono consentiti le ulteriori seguenti destinazioni d'uso compatibili in misura non superiore al 20% della volumetria consentita:

- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, assicurazioni e simili (Da-Db).

5.Modalità attuative

Intervento edilizio diretto

6. Prescrizioni relative alle Attività Commerciali esistenti e da insediare

Per la determinazione delle Superfici di Vendita consentite sono fatte salve le prescrizioni dettate dal Regolamento Commerciale vigente e dalle sue successive modifiche ed integrazioni, eccezion fatta per la possibilità di insediare attività commerciali per la vendita all'ingrosso che non sono consentite nei Tessuti T4.

Art.66 Tessuto T5

1. Corrisponde alle aree comprese nella “Zona C – Comparti di Espansione Residenziale” del previgente PRG, già intensamente edificate in epoca precedente allo strumento urbanistico, a prevalente destinazione residenziale in cui si considera esaurita ogni possibilità edificatoria.

L'edificazione di tali aree non è stata condotta secondo specifici Piani di Lottizzazione, pertanto esse risultano prive delle relative superfici da destinarsi a Standard Urbanistici.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Località	Id. Sottozona previgente PRG	Id. PUCG	Ift	Altezza max	N.Piani
San Bartolomeo	Cc 2b	T5 c	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Colle Palme	Cc 1	T5 c	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Toce	Cb 1	T5 b	0,35 mc/mq	7,50 m	2
Speciano	Ca 1	T5 a	0,45 mc/mq	9,00 m	3
Pratarone	Cb 2	T5 b	0,35 mc/mq	7,50 m	2
Morino	Cb 3	T5 b	0,35 mc/mq	7,50 m	2

Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC - RU

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Residenze urbane permanenti (R);

Sono consentiti le ulteriori seguenti destinazioni d'uso compatibili in misura non superiore al 20% della volumetria consentita:

- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di Vicinato (Ca)

- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, assicurazioni e simili (Da-Db).

5.Modalità attuative

Intervento edilizio diretto per gli interventi di MO-MS-RE-NC limitatamente ai casi di Demolizione-Ricostruzione e di Ampliamento.

Gli interventi di RU sono consentiti soltanto previa approvazione di PUOC redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- volumetria totale dell'intervento corrispondente alla volumetria esistente con un incremento massimo del 30%
- altezza massima non superiore a 9,00m
- distanze minime conformi all'art.13 co.4 delle presenti NTA
- destinazioni d'uso come definite al precedente co.4. in misura non superiore al 25% della SUL totale
- superficie coperta (SC) dei nuovi edifici non superiore a quella degli edifici preesistenti
- deve essere prevista la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti
- devono essere previsti spazi pubblici per la viabilità carrabile e pedonale, oltre agli spazi per la realizzazione degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968.

6. Prescrizioni relative alle Attività Commerciali esistenti e da insediare

Per la determinazione delle Superfici di Vendita consentite sono fatte salve le prescrizioni dettate dal Regolamento Commerciale vigente e dalle sue successive modifiche ed integrazioni.

7.Ulteriori prescrizioni

Qualora fosse provata da parte dei proprietari l'esistenza di lotti mai edificati per i quali la potenzialità edificatoria non sia stata mai sfruttata né attribuita ad altre superfici tramite atti di asservimento o altro, sono consentiti interventi di NC nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sopra indicati, facendo corrispondere l'indice di fabbricabilità territoriale a quello fondiario.

In tal caso le superfici destinate a Standard Urbanistici, come definite nel DM 1444/68 e corrispondenti agli abitanti insediabili con la nuova edificazione, dovranno essere monetizzate secondo quanto indicato nella Tabella per la Monetizzazione degli Oneri approvata con DCC n.36 del 04/07/2011, facendo riferimento ai relativi indici di zona.

Capo IV Città in Trasformazione

Art.67 Definizione

1. Comprende le aree della Città per le quali non sono state attuate le previsioni del previgente PRG, ovvero interessate da espansioni residenziali non ancora in essere e le aree ai margini del perimetro urbano non pienamente definite.

Per queste aree è necessario soddisfare esigenze insediative di servizi e attrezzature al fine di migliorare la qualità urbana e periurbana, garantendo la sostenibilità delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici e l'attuazione perequativa.

2. Per le volumetrie già esistenti negli ambiti della Città in Trasformazione possono essere applicate le agevolazioni e gli incentivi di volumetria come definiti dagli artt. 3-6 LR 21/2009 e s.m.i. nonché il recupero a scopi abitativi dei sottotetti esistenti in applicazione della LR 13/2009 e s.m.i..

3. Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in termini di efficientamento energetico o di adeguamento alle norme in materia antisismica, è consentita una maggiorazione del 10% della SUL esistente. La maggiorazione suddetta è subordinata all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali pari a 1mq per ogni 10mc della volumetria realizzata, con un minimo di 20mq in caso di realizzazione di nuove unità immobiliari. Qualora non fossero reperibili, tali superfici potranno essere monetizzate secondo quanto indicato nella Tabella per la Monetizzazione degli Oneri approvata con DCC n.36 del 04/07/2011, facendo riferimento ai relativi indici di zona.

4. Negli ambiti della Città in Trasformazione sono applicabili i metodi di incentivazione edilizia per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente come descritti all'art.39 co.10 delle presenti NTA, esercitabili esclusivamente in relazione ai fabbricati oggetto di intervento.

5. Gli interventi sottoposti a PUOC devono essere corredati da uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.) con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante, redatto secondo le indicazioni e prescrizioni di cui agli artt.51-54 delle presenti NTA circa l'Applicazione dei Criteri di Sostenibilità.

6. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamenti e ristrutturazioni devono essere condotti nel rispetto di quanto indicato agli artt.52-54 delle presenti NTA.

7. In tutti gli interventi di nuova costruzione deve essere assicurata, una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.

8. La Città in Trasformazione comprende:

- i **Tessuti T6**, corrispondenti ai Comparti e/o Sub-Comparti di Espansione Residenziale "Zona C" del previgente PRG, per i quali sono stati presentati i relativi Piani Attuativi con o senza opere di urbanizzazione in corso

- i **Tessuti T7**, corrispondenti ai Comparti e Sub-Comparti di Espansione Residenziale “Zona C” del previgente PRG confermati o ridefiniti nella perimetrazione
- le **Aree di Margine M1**
- le **Aree di Margine M2**
- le **Aree di Margine M3**
- gli **Ambiti di Trasformazione Residenziale per Servizi Pubblici AT**
- gli **Ambiti di Trasformazione Residenziale per Servizi Pubblici e per Servizi Privati ATS**
- gli **Ambiti per Edilizia Residenziale Sociale HS**

Art.68 Tessuto T6

1. Corrisponde alle aree comprese nella “Zona C – Comparti di Espansione Residenziale” dal previgente PRG, relativamente ai sub-comparti per i quali, alla data di adozione del presente PUCG, siano stati accolti i relativi Piani Attuativi e le opere di urbanizzazione siano o meno in corso di realizzazione.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Località	Id. PUCG	Id. Sottozona previgente PRG	Id. Sub previgente PRG	Superficie	Ift	Altezza max	N.Piani
San Bartolomeo	T6 c	Cc 2b	Sub 2	11.478 mq	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Colle Palme	T6 c	Cc 1	Sub 3 Sub 5 Sub 8 Sub 11 Sub 12	14.365 mq 15.162 mq 20.564 mq 13.671mq 12.850 mq	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Speciano	T6 a	Ca 1	Sub 1	29.575 mq	0,45 mc/mq	9,00 m	3
Speciano	T6 a	Ca 3	-	19.200 mq	0,45 mc/mq	9,00 m	3
Pratarone	T6 b	Cb 2	Sub 1 Sub 2 Sub 5	17.281 mq 11.031 mq 17.165 mq	0,35 mc/mq	7,50 m	2
Morino	T6 b	Cb 3	Sub 1 Sub 2 Sub 6	22.262 mq 11.689 mq 24.707 mq	0,35 mc/mq	7,50 m	2

Limiti di distanza : come dettagliati all’art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS – RE – NC

4. Destinazioni d’uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso principali:

- Residenze urbane permanenti (R)

Sono consentiti le ulteriori seguenti destinazioni d’uso compatibili in misura non superiore al 20% della volumetria consentita:

- Artigianato di Servizio (IS)

- Esercizi di Vicinato (Ca)
- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, assicurazioni e simili (Da-Db).

5. Modalità di attuazione

Intervento edilizio indiretto finalizzato all’approvazione di PUOC ai sensi della LR 38/99 e L 1150/42 ad iniziativa privata, esteso all’intera superficie di sub-comparto, finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla individuazione dei lotti edificabili, delle superfici a Standard Urbanistici ai sensi dell’art.4 co.3 del DM 1444/68 e della viabilità interna.

Intervento edilizio diretto per la realizzazione delle opere.

6. Prescrizioni relative alle Attività Commerciali da insediare

Per la determinazione delle Superfici di Vendita consentite sono fatte salve le prescrizioni dettate dal Regolamento Commerciale vigente e dalle sue successive modifiche ed integrazioni, eccezion fatta per la possibilità di insediare attività commerciali per la vendita all’ingrosso che non sono consentite nei Tessuti T6.

Art.69 Tessuto T7

1. Corrisponde alle aree comprese nella “Zona C – Comparti di Espansione Residenziale” dal previgente PRG, relativamente ai sub-comparti per i quali non sono stati presentati i relativi Piani Attuativi, accolti come definiti dal previgente PRG oppure ridefiniti nella perimetrazione e denominazione.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Località	Id. PUCG	Sub	Id. Sottozona previgente PRG	Superficie	Ift	Altezza max	N. Piani
San Bartolomeo	T7 b	Sub A	Cc 2b	8.060 mq	0,30 mc/mq	7,00 m	2
		Sub B		8.550 mq			
Colle Palme	T7 b	Sub C	Cc 1	8.200 mq	0,30 mc/mq	7,00 m	2
		Sub D		17.115 mq			
Pratarone	T7 a	Sub A	Cb 2	12.570 mq	0,35 mc/mq	7,50 m	2
		Sub B		11.698 mq			
Morino	T7 a	Sub C	Cb 3	18.071 mq	0,35 mc/mq	7,50 m	2
		Sub D		22.363 mq			

Limiti di distanza : come dettagliati all’art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

4. Destinazioni d’uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso principali:

- Residenze urbane permanenti (R)

Sono consentiti le ulteriori seguenti destinazioni d’uso compatibili in misura non superiore al 20% della volumetria consentita:

- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di Vicinato (Ca)

- Uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, banche, assicurazioni e simili (Da-Db).

5. Modalità di attuazione

Intervento edilizio indiretto finalizzato all’approvazione del PUOC ai sensi della LR 38/99 e L 1150/42 ad iniziativa privata, esteso all’intera superficie di sub-comparto o per sue porzioni non inferiori a 8.000mq e finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; alla individuazione: dei lotti edificabili, della viabilità interna, delle superfici a Standard Urbanistici ai sensi dell’art.4 co.3 del DM 1444/68, delle superfici per Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell’art.18 della LR 21/2009 e dei relativi standard urbanistici. Nel calcolo delle volumetrie complessive del comparto devono essere comprese anche eventuali volumetrie esistenti la cui consistenza dovrà essere asseverata in sede di elaborazione e presentazione del PUOC.

Ai sensi del co.7 dell’art.18 della LR 21/2009 e s.m.i. è consentito un aumento di volumetria premiale pari alla capacità edificatoria delle aree fondiari cedute per l’edilizia residenziale e sociale.

Intervento edilizio diretto per la realizzazione delle opere.

6. Prescrizioni relative alle Attività Commerciali da insediare

Per la determinazione delle Superfici di Vendita consentite sono fatte salve le prescrizioni dettate dal Regolamento Commerciale vigente e dalle sue successive modifiche ed integrazioni, eccezion fatta per la possibilità di insediare attività commerciali per la vendita all’ingrosso che non sono consentite nei Tessuti T7.

Art.70 Aree di Margine

1. Sono parti di territorio poste ai margini della città esistente per le quali il PUCG prevede interventi edificatori volti alla ridefinizione del margine della configurazione urbana al fine di rendere più coerente e razionale lo sviluppo urbano.

2. Sono distinte in aree di Margine M1, M2 ed M3 in relazione alla classificazione di zona loro assegnata nel previgente PRG (zona di provenienza ante PUCG).

Art.71 Area di Margine M1

1. Comprende un numero limitato di lotti ineditati, per i quali la potenzialità edificatoria non è mai stata sfruttata né attribuita ad altre superfici tramite atti di asservimento o altro, che nel previgente PRG ricadevano in Zona C, ovvero destinati all’espansione residenziale da attuarsi tramite PUOC.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Località	Id	Iff	Altezza max	N.Piani
San Bartolomeo	M1 c	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Colle Palme	M1 c	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Toce	M1 b	0,35 mc/mq	7,00 m	2
Speciano	M1 a	0,45 mc/mq	9,00 m	3
Morino	M1 b	0,35 mc/mq	7,50 m	2

Limiti di distanza : come dettagliati all’art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

4. Destinazioni d'uso

Residenze urbane permanenti (R)

5. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto per singoli lotti di proprietà subordinato alla corresponsione di un onere (ulteriore rispetto agli oneri di costruzione) determinato in funzione degli standard urbanistici riferiti agli abitanti insediabili valutati in ragione di 1 abitante per ogni 100mc edificabili.

Alle superfici così determinate deve essere attribuito l'onere di monetizzazione unitario indicato nella Tabella per la Monetizzazione degli Oneri approvata con DCC n.36 del 04/07/11, con riferimento agli indici di zona.

6. Ulteriori Prescrizioni

Qualora i lotti risultino interessati dalla realizzazione di opere infrastrutturali connesse alla riqualificazione dei tracciati viari esistenti o alla realizzazione di tracciati pedonali, l'onere di monetizzazione potrà essere compensato dalla cessione a titolo gratuito delle superfici suddette.

In alternativa, la cessione di tali aree potrà essere condotta ai sensi del DPR 327/2001 o con i metodi compensativi di cui all'art.38 delle presenti NTA acquisendo una potenzialità edificatoria.

Art.72 Area di Margine M2

1. Comprende lotti prevalentemente liberi, localizzati in Zona E del previgente PRG, posti ai margini del perimetro urbano in aree già urbanizzate o in corrispondenza di tratti viari da adeguare o di nuova realizzazione.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Località	Id	Iff	Altezza max	N.Piani
San Bartolomeo	M2 b	0,25 mc/mq	7,00 m	2
Colle Palme	M2 c	0,20 mc/mq	7,00 m	2
Toce - Campo	M2 c	0,20 mc/mq	7,00 m	2
Speciano	M2 a	0,30 mc/mq	9,00 m	3

Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

4. Destinazioni d'uso

Residenze urbane permanenti (R)

5. Modalità attuative

1. Intervento edilizio diretto per singoli lotti di proprietà, eccezion fatta per le zone M2c in località Toce-Campo come di seguito descritto:

- per la zone M2c contigue al tratto viario di nuova realizzazione, intervento edilizio indiretto con approvazione di un PUOC, esteso all'intera superficie del perimetro individuato finalizzato alla definizione dell'area da cedere per la realizzazione del nuovo tracciato viario previsto che garantisca il ridisegno complessivo di viabilità e di aree edificate di margine sia rispetto alle aree agricole che a quelle degli Orti Urbani, prevedendo le eventuali misure di mitigazione;
- per la zone M2c contigue al tratto viario da adeguare, intervento edilizio con Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA previa cessione, tramite convenzione, di tutte le aree necessarie all'adeguamento viario previsto.

Per la determinazione delle volumetrie massime consentite, l'indice di edificabilità potrà essere applicato all'intera superficie del lotto qualora le superfici interessate dalle opere pubbliche (viabilità e rete verde) vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione secondo quanto dettagliato all'art.38 delle presenti NTA. In tal caso l'applicazione dell'indice di edificabilità e la volumetria da questo generata, costituirà indennizzo e compensazione per le superfici cedute.

L'accoglimento di questa modalità compensativa rimane in capo ai proprietari dei singoli lotti interessati che, altrimenti, potranno comunque richiedere l'indennizzo delle superfici stesse.

In tal caso l'indice di edificabilità sarà applicato alle sole superfici non interessate dall'opera pubblica.

Qualora sul lotto fossero presenti fabbricati, le volumetrie corrispondenti dovranno essere computate all'interno della volumetria massima consentita.

6. Adeguamento alle Prescrizioni di cui alla DCC n.19 del 23/05/2018

L'attuazione della Zona M2c in località Cannetacce di cui al Fig.9 part.90 parte estesa per 8.350mq è condizionata alla stipula della Convenzione per la cessione gratuita della quota parte della particella di cui al Fig.16 n.938 interessata dal parcheggio P22 e dalla relativa viabilità.

Art.73 Area di Margine M3

1. Comprende porzioni di territorio localizzate in Zona E del previgente PRG in corrispondenza delle strade provinciali di via della Selce, via delle Cannetacce e della SR 155 Roma Fiuggi nonché ai margini delle aree urbanizzate di Valle Onica, che risultano così antropizzate ed edificate da rendere del tutto inappropriata la vigente classificazione dei suoli.

2. L'edificazione presente risulta superiore a quella calcolata applicando l'indice di edificabilità fondiaria di riferimento $I_{ff} = 0,2 \text{ mc/mq}$ e pertanto in tali zone il PUCG non consente ulteriori edificazioni.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Conferma delle volumetrie legittimamente edificate o autorizzate tramite concessione in sanatoria.

Ulteriori edificazioni possono essere consentite solo previa dimostrazione dell'esistenza di volumetria residua calcolata rispetto all'indice di edificabilità fondiaria di riferimento.

Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità fondiaria di riferimento: $I_{ff} = 0,2 \text{ mc/mq}$

Parametri edilizi

- Altezza massima: 7,00 m

- Numero massimo di piani: 2
- Limiti di distanza: come dettagliati all'art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

4. Destinazioni d'uso

Residenze urbane permanenti (R)

5. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto.

Art.74 Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici AT e ATS

1. Gli Ambiti di Trasformazione per Servizi riguardano porzioni di territorio comunale all'interno delle quali il PUCG prevede una trasformazione urbanistica finalizzata al perseguimento di Obiettivi Pubblici che porterà alla realizzazione di spazi pubblici e di insediamenti privati a diversa destinazione d'uso.

2. La trasformazione urbanistica e le relative potenzialità edificatorie possono essere acquisite solo previa cessione delle aree per il perseguimento degli specifici Obiettivi Pubblici definiti dal PUCG per ogni singolo Ambito di Trasformazione.

3. Gli Ambiti di Trasformazione devono essere attuati secondo i principi della perequazione urbanistica. L'attuazione delle previsioni deve garantire l'equa ed uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

Tutte le proprietà costituenti l'Ambito devono concorrere pro quota alla cessione delle superfici individuate per il perseguimento degli Obiettivi Pubblici.

4. L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione contempla l'applicazione dei metodi di Compensazione, Premialità e di Trasferibilità delle Volumetrie come definiti al Capo V del Titolo I delle presenti NTA prevedendo in particolare la possibilità di acquisire Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale o di tipo Compensativo per Trasferimenti.

5. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite in caso di realizzazione delle Opere Pubbliche così come definite nelle relative Schede d'Ambito.

Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di Compensazione per Trasferimenti, consentite solo per alcuni Ambiti di Trasformazione, possono essere acquisite in caso di accoglimento di volumetrie di trasferimento, nella misura indicata nelle relative Schede d'Ambito.

6. In ogni Ambito di Trasformazione sono individuate:

- **Superfici di Interesse Pubblico (SIP)** per il perseguimento degli Obiettivi Pubblici
- **Superfici Edificabili d'Ambito (SEA)** che rimangono nella disponibilità dei proprietari delle aree.

Le Superfici di Interesse Pubblico acquisiscono una volumetria edificabile da realizzarsi nella Superficie Edificabile d'Ambito "a titolo di compensazione" per essere state cedute all'Amministrazione Comunale senza indennizzo economico.

6. Gli Ambiti di Trasformazione si distinguono in:

- **AT**, Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici con volumetrie consentite per usi prevalentemente Residenziali
- **ATS**, Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici con volumetrie consentite per usi Residenziali e per Servizi Privati

7. Negli **AT** sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale permanente (R)
- Residenziale speciale (Ra)
- Esercizi di Vicinato (Ca), Studi professionali e uffici privati (Da-Db) complessivamente in misura non superiore al 20% della SUL residenziale con Superficie di Vendita non superiore a 50mq.

Negli **ATS** sono consentite entro una superficie non superiore al 40% della Superficie Edificabile d'Ambito, ovvero quella rimasta nella disponibilità dei proprietari, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso :

- Artigianato di Servizio (IS)
- Esercizi di vicinato (Ca)
- Medio-piccole strutture di Vendita (Cb) con Superficie di Vendita non superiore a 1.000mq
- Servizi (S)

8. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

9. Le volumetrie afferenti a fabbricati esistenti entro gli Ambiti di Trasformazione alla data di approvazione del PUCG devono essere computate ai fini della determinazione delle volumetrie totali d'Ambito.

10. Le trasformazioni previste per ogni singolo Ambito sono descritte nelle relative **Schede d'Ambito**.

In ciascuna Scheda d'Ambito, allegata alle presenti NTA, sono indicati:

- Particelle interessate dalla trasformazione urbanistica
- Obiettivi Pubblici per l'attuazione dell'Ambito
- Dimensionamento e localizzazione delle Superfici di Interesse Pubblico SIP
- Dimensionamento e localizzazione delle Superfici Edificabili d'Ambito SEA
- Destinazioni d'Uso consentite
- Parametri urbanistici ed edilizi
- Volumetrie Edificabili Residenziali e per Servizi Privati
- Volumetrie Residenziali Aggiuntive, di tipo Premiale e Compensativo
- Prescrizioni per l'attuazione delle trasformazioni.

11. L'**Attuazione** degli Ambiti di Trasformazione avviene tramite:

- **PUOC** per gli Ambiti AT3, AT7, AT10, ATS4;

- **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA, per gli ambiti AT1, AT2, AT4, AT5, AT8, AT9, AT11, AT12, ATS1, ATS2, ATS3, ATS5, ATS6, subordinato laddove l'Amministrazione lo ritenga necessario, alla presentazione di un Schema Preliminare di Attuazione finalizzato alla cessione complessiva delle aree di interesse pubblico, come individuate nelle schede di Ambito, approvato dalla Giunta Comunale.

12. L'Ambito di Trasformazione può essere attuato solo qualora venga presentato un Piano Preliminare d'Attuazione che interessi almeno il 75% della totalità delle particelle individuate dal PUCG.

Le superfici restanti potranno a loro volta essere trasformate anche in tempi successivi, previa monetizzazione delle superfici da destinarsi all'uso pubblico, nella misura definita nella specifica Scheda d'Ambito.

13. Sono consentite limitate modifiche al perimetro dell'Ambito di Trasformazione, qualora funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni di PUCG ed in relazione ad una maggiore aderenza tra situazione reale e rappresentazione catastale.

14. Il **Piano Preliminare di Attuazione** deve essere redatto nel rispetto di quanto indicato nella relativa Scheda d'Ambito. È costituito da una Relazione Generale e da un Elaborato grafico, che deve evidenziare:

- la localizzazione e il dimensionamento delle Superfici di Interesse Pubblico
- le aree di concentrazione dell'edificato - lotti Residenziali e lotti per Servizi Privati
- l'edificato esistente ove presente
- le volumetrie di previsione
- le destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti e di previsione
- la viabilità interna che garantisca l'accessibilità dei lotti privati e delle aree pubbliche.

15. Le volumetrie per Servizi Privati consentite negli ATS devono essere localizzate entro la Superficie Edificabile d'Ambito. Le superfici a tali usi destinate, da definirsi in sede di Piano Preliminare di Attuazione, non possono superare il 40% della Superficie Edificabile d'Ambito.

16. Le **Superfici di Pubblico Interesse** comprendono:

- le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici di PUCG
- le superfici minime da destinarsi a standard urbanistici ai sensi dell'art.4 co.3 del DM 1444/68 relativamente alle sole Volumetrie Edificabili Residenziali.

17. Le Superfici da destinarsi a standard urbanistici relative alle Volumetrie per Servizi Privati, da determinarsi ai sensi di quanto previsto dal DM 1444/68, devono essere reperite entro le Superfici Edificabili d'Ambito, ovvero entro le superfici rimaste nella disponibilità dei proprietari, in adiacenza alle Superfici di Interesse Pubblico.

18. Nel caso in cui entro gli Ambiti di Trasformazione siano state individuate dal PUCG Aree per Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 (Servizi Pubblici da destinarsi a Verde Attrezzato, Parcheggi, Attività Collettive o per l'Istruzione), o per la Viabilità di PUCG e la Rete Verde, la localizzazione ed il dimensionamento sono prescrittivi.

Eventuali limitate modifiche devono essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale, in riferimento al perseguimento degli Obiettivi Pubblici specifici dell'Ambito e nel rispetto delle superfici per standard urbanistici determinate ai sensi del DM 1444/68.

In caso di attuazione dell'Ambito di Trasformazione tali aree risultano comprese entro le Superfici di Interesse Pubblico individuate per ogni Ambito di Trasformazione per il perseguimento degli Obiettivi Pubblici dell'Ambito.

In caso di non attuazione da parte dei proprietari delle aree interessate dall'Ambito, l'Amministrazione Comunale in relazione al proprio Programma Triennale di Attuazione delle Opere Pubbliche, avvierà le procedure di esproprio ai sensi del DPR 327/2011 delle superfici di interesse pubblico.

Successivamente l'Ambito potrà essere ancora attuato limitatamente alle superfici restanti con le modalità previste all'art.69 -Tessuti T7.

19. La Convenzione deve specificare che:

- le Superfici di Interesse Pubblico sono cedute a titolo gratuito dai proprietari delle stesse, i quali “a titolo di indennizzo e compensazione” acquisiscono una volumetria edificabile nell'Ambito di Trasformazione determinata in ragione dei parametri edificatori da applicarsi all'intera superficie dell'Ambito
- le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale sono subordinate alla totale realizzazione delle Opere Pubbliche così come definite nelle Schede d'Ambito
- le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di Compensazione per Trasferimenti sono subordinate alla cessione gratuita di una ulteriore superficie pari ad 1mq per 1mc trasferito
- le superfici afferenti alla viabilità interna e alle reti impiantistiche, funzionali all'edificazione prevista nella Planimetria d'Ambito e le superfici necessarie a garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici minimi (18mq/ab insediabile) sono realizzate a carico dei proponenti nel rispetto degli standard qualitativi e normativi di riferimento e della regola dell'arte.

La Convenzione con l'Amministrazione Comunale deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni interessati all'attuazione dell'Ambito e deve garantire l'adesione di tutti i proprietari alle indicazioni pianificatorie dettate nelle Schede d'Ambito nonché il trasferimento della proprietà delle aree di Interesse Pubblico.

20. La Cessione delle superfici di Interesse Pubblico deve essere ratificata con Atto di trasferimento della proprietà registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

21. I Permessi di Costruire per la realizzazione di tutte le volumetrie previste dalla trasformazione urbanistica possono essere rilasciati solo a seguito di frazionamento e cessione delle Superfici di Interesse Pubblico come evidenziate nella Convenzione, o in caso di realizzazione delle Opere Pubbliche, solo a seguito del collaudo e cessione delle stesse.

22. Al fine di garantire la qualità degli insediamenti, le richieste di Permesso di Costruire devono essere coerenti con le vigenti norme in materia di eco-sostenibilità, efficienza energetica, riduzione delle emissioni atmosferiche, corretta gestione e smaltimento dei rifiuti, eventuale presenza di radon nel sottosuolo, secondo quanto indicato agli artt.51-54 delle presenti NTA.

23. In tutti gli Ambiti di Trasformazione, all'atto della nuova edificazione, devono essere posti a dimora alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie non edificata, ed essenze arbustive nella misura di 3 piante ogni 100 mq di superficie non edificata.

Art.75 Edilizia Residenziale Sociale HS

1. Corrisponde all'area individuata dal PUCG in località Speciano per l'attuazione di interventi di edilizia Residenziale Sociale ad iniziativa pubblica, da parte di Enti pubblici istituzionali preposti (ATER) o da cooperative di natura privata appositamente costituite.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = 1,00$ mc/mq

Parametri edilizi

- Altezza massima: 12 m
- Numero massimo di piani: 4
- Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle presenti NTA

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

4. Destinazioni d'uso

Residenze urbane permanenti (R)

5.Modalità attuative

Opera pubblica approvata con Delibera del Consiglio Comunale o, se di natura privata, previa approvazione del PUOC e della relativa convenzione secondo le modalità di cui alla LR 38/99 e successivo rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati.

TITOLO V SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE

Capo I Componenti del sistema insediativo funzionale

Art.76 Articolazioni delle componenti

1. Le componenti del sistema insediativo funzionale sono articolate in riferimento a:

- Servizi Privati
- Attività Produttive
- Servizi Pubblici

Capo II Servizi privati

Art.77 Definizione

1. Le aree per Servizi Privati comprendono porzioni di territorio interessate da attrezzature e servizi di proprietà e a gestione privata. Sono articolate in:

- **Servizi Privati** per attività commerciali e artigianali di servizio, direzionali e servizi - **SP**
- **Servizi Privati per Attività Ricettive** - **SPR**

Art.78 Servizi Privati SP

1. Comprendono aree destinate alla realizzazione di attività commerciali, artigianali e di servizio in sede propria quali ad esempio:

- esercizi di vicinato (Ca)
- medie strutture di vendita, grandi strutture vendita, centri commerciali (Cb-Cc-Cd)
- attività direzionali per uffici e studi professionali, banche, assicurazioni e simili (D)
- artigianato di servizio, laboratori e botteghe artigiane con le relative superfici di vendita (IS)
- servizi per la collettività, sociali, ricreativi, religiosi, per impianti sportivi ecc. (S)
- parcheggi privati non pertinenziali (P)

2. Nell'ambito delle attività per servizi per la collettività, sociali, ricreativi, religiosi, per impianti sportivi ecc. è consentito destinare una parte della SUL nella misura massima del 5% della stessa alle attività di somministrazione di alimenti e bevande o di vendita al dettaglio di articoli correlati all'uso principale.

3. Entro le aree SP devono essere reperite le superfici minime da destinarsi a standard urbanistici come definite all'art.5 punto 2) del DM 1444/68.

4. Si definiscono:

- esercizi di vicinato: attività con superficie di vendita fino a 250mq (Ca)
- medie strutture di vendita distinte in:
 - medio-piccole, con superficie di vendita fino a 1.500mq (Cb)
 - medio-grandi, con superficie di vendita superiori a 1.500mq e fino a 2.500mq (Cc)
 - centri commerciali¹⁴ con superfici di vendita fino a 2.500 mq (Cc)
- grandi strutture di vendita:
 - attività o centri commerciali con superficie di vendita superiori a 2.500 mq (Cd)

5. In relazione alle specifiche destinazioni d'uso si definiscono le seguenti altezze minime utili interne:

- $h_{min} = 3,00$ m
 - per esercizi di vicinato e artigianato di servizio con $SV \leq 50$ mq
 - per attività direzionali e servizi con $SUL \leq 100$ mq

¹⁴ Per **Centro Commerciale** si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura funzionalmente unitaria, a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

- h min= 3,50m
per esercizi di vicinato e artigianato di servizio con SV > 50 mq
per attività direzionali e servizi con SUL > 100 mq
per medio-piccole strutture di vendita
- h min= 4,00m
medio-grandi strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali
- h min come definita al punto 3.2 del DM 01/02/1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" per i parcheggi privati non pertinenziali.

6. In riferimento ai limiti di distanza vale quanto dettagliato all'art.13 co.4 delle presenti NTA eccezion fatta per le medio-grandi strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i centri commerciali per i quali valgono le seguenti limitazioni:

- distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di 15m
- distanza minima dei fabbricati dalle strade pari a 10m salvo maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada
- distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 8m.

7. Oltre agli standard previsti dal DM 1444/1968 sono richieste le seguenti superfici da destinarsi a **parcheggi pertinenziali**:

- a) per i fabbricati con destinazione d'uso artigianato di servizio (IS), direzionale (D) e servizi (S), sono richiesti **parcheggi per la sosta stanziale**, da realizzarsi all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura di 1mq per ogni 10mc ai sensi della L 122/89
- b) per i fabbricati con destinazione d'uso esercizi di vicinato(Ca), medie strutture di vendita(Cb) e grandi strutture di vendita(Cc), sono richiesti **parcheggi per la sosta di esercizio** come dettagliato all'art.19 della LR 33/99 "Criteri per la dotazione di parcheggi"
- c) per tutti i fabbricati in zona SP, sono richiesti **ulteriori parcheggi per la sosta di relazione**, nella misura indicata nella tabella di cui all'art.15 delle presenti NTA.

8. Al momento dell'attuazione devono essere messe a dimora almeno una pianta ad alto fusto per ogni 100mq di SUL, ed almeno 3 piante di tipo arbustivo o cespuglioso per ogni 30mq di Aree a Verde Pubblico di cui al precedente co.2.

9. Relativamente ai criteri per la viabilità ed accessibilità degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita si faccia riferimento a quanto definito dall'art.18 della LR 33/99.

10. Parametri urbanistici ed edilizi - classificazione in sottozone

Sottozona	Ift	Altezza max	N.Piani
SP a	2,50 mc/mq	10,50 m	2
SP b	2,00 mc/mq	10,50 m	2
SP c	1,00 mc/mq	8,00 m	2
SP d	0,50 mc/mq	4,50 m	1
SP e	0,25 mc/mq	4,50 m	1

11. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

12. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie di zona interessata, comprensivo dell'individuazione delle superfici minime a standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 e dei parcheggi pertinenziali per la sosta di esercizio e per la sosta di relazione di cui al co.7 del presente articolo.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della Convenzione per la realizzazione e cessione delle superfici da destinarsi a Standard Urbanistici o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto che vincola all'uso pubblico le aree destinate al rispetto degli standard urbanistici.

13. Prescrizioni relative alle Attività Commerciali insediate e da insediare

Le Superfici di Vendita consentite all'interno delle attività commerciali insediate o da insediare sono quelle associate alle diverse destinazioni d'uso (Ca-Cb-Cc-Cd)¹⁵ con riferimento a quanto previsto al co.13 art.17 delle presenti NTA, limitatamente ad una o più Strutture di Media Vendita con Superficie di Vendita complessiva non superiore a 2.500mq.

14. Adeguamento alle Prescrizioni di cui alla DCC n.19 del 23/05/2018

L'attuazione della Zona SPc in località Colle Palme di cui al Fg.3 part.1131 estesa per 5.090mq è condizionata alla stipula della Convenzione per la cessione gratuita e realizzazione delle aree a standard urbanistico VA3, P4 ed al tracciato viario di collegamento tra il parcheggio P4 e l'area per attività collettive AC3.

Art.79 Servizi Privati Ricettivi SPR

1. Comprendono porzioni di territorio interessate da attrezzature e servizi privati destinati ad attività ricettive alberghiere quali hotel e residenze turistico-alberghiere.

2. Nell'ambito della Zona SPR si distinguono due sottozone come di seguito caratterizzate :

Sottozona	lft	Altezza max	N.Piani
SPR a	1,50 mc/mq	13,00 m	4
SPR b	0,90 mc/mq	7,00 m	2

Altezza minima utile interna: h= 3,00 m

In riferimento ai limiti di distanza vale quanto dettagliato all'art.13 co.4 delle presenti NTA.

3. Entro le aree destinate a SPR è necessario definire superfici per **Spazi Pubblici** in misura pari ad 80mq per ogni 100mq di SUL per la realizzazione di Parcheggi Pubblici ed Aree Verdi.

¹⁵ Sono da ritenersi nulle le limitazioni riferite alle zone Spa in corrispondenza di via dello Speciano e della SR155 in località Campo, poste dal Piano del Commercio approvato con DCC 57/2005.

Il Piano del Commercio sarà integrato e modificato nel merito a seguito dell'adozione del PUCG ed entrerà in vigore contestualmente all'approvazione del presente PUCG.

4. Si prescrive di mettere a dimora almeno una pianta ad alto fusto per ogni 100mq di SUL ed almeno 3 piante di tipo arbustivo o cespuglioso per ogni 30mq di Aree a Verde Pubblico definite ai sensi del precedente co.3.

5. Oltre alle superfici destinate a Parcheggi Pubblici di cui al precedente co.3, sono richieste le seguenti ulteriori superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali:

- per **la sosta stanziale**, da realizzarsi all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura di 1mq per ogni 10mc ai sensi della L 122/1989
- per **la sosta di relazione**, in misura pari a 0,35 mq/mq SUL e comunque non inferiore a 0,5 posti auto per posto letto.

6. Interventi Consentiti

MO - MS- RE – NC

7. Destinazioni d'Uso

- Residenziale (R – Ra) laddove esistente
- Ricettività turistica (Ta)
- Ristorativo (Sf).

8. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie di zona interessata, comprensivo dell'individuazione delle superfici pubbliche come definite ai precedenti co.3-4 e dei parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale e per la sosta di relazione di cui al precedente co.5.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della Convenzione per la realizzazione e cessione delle superfici da destinarsi a Spazi Pubblici o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto che vincola all'uso pubblico tali aree.

Capo III Attività Produttive

Art.80 Definizione

1. Le Attività Produttive comprendono porzioni del territorio destinate all'insediamento di attività economiche quali fabbriche, impianti, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi e di stoccaggio, laboratori e attività artigianali, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio, nonché attività commerciali entro Medio-grandi Strutture di Vendita e Grandi Strutture di Vendita.

2. Le aree per Attività Produttive comprendono:

Tessuti Consolidati costituiti da:

- comparti attuati secondo quanto definito dal previgente PRG

Tessuti in Trasformazione costituiti da:

- comparti per attività produttive ed artigianali definiti nel previgente PRG rimasti inattuati
- aree interessate da attività produttive in variante al previgente PRG autorizzate secondo le procedure indicate nei "Patti Territoriali delle Colline Romane"- Bandi ASP
- aree interessate da attività produttive in variante al previgente PRG autorizzate secondo le procedure di cui all'art.8 del DM 160/2010.

3. In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art.6 del DLgv 334/99.

Art.81 Tessuti Consolidati per Attività Produttive AP1 e AP2

1. Comprendono i comparti attuati secondo le prescrizioni del previgente PRG come modificate con l'introduzione del Piano del Commercio approvato con DCC n.57/2006:

- **AP1**, aree corrispondenti al Comparto D1 del previgente PRG, come modificato e ridotto nelle superfici interessate a seguito di stralcio delle aree di cui alla DCC n.58 del 22/12/2006¹⁶
- **AP2**, aree corrispondenti al Comparto D2 del previgente PRG attuato con PIP approvato con DCC n.19 del 28/02/1989

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Il PUCG recepisce le prescrizioni dei relativi Piani Attuativi ed in particolare conferma:

- gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici
- il dimensionamento e la localizzazione delle Superfici Pubbliche e della viabilità interna
- le prescrizioni circa le altezze consentite, i distacchi.

3. Interventi Consentiti

MO - MS - RE - NC

¹⁶ Tali superfici, descritte in dettaglio al successivo art.70 "Zone per Attività Produttive AP6", sono state interessate da una Variante al PRG approvata con Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del DLgv 267/2000 con riferimento ai Patti Territoriali delle Colline Romane finalizzati alla realizzazione di Attività Produttive.

4. Destinazioni d'uso

Con riferimento alle destinazioni d'uso consentite dai Piani Attuativi vigenti, il PUCG integra le destinazioni d'uso con le seguenti:

- Industria e artigianato produttivo (I)
- Sedi di attività correlate al settore delle costruzioni, al settore dell'informatica e delle Telecomunicazioni, ai servizi da remoto (Db)
- Esercizi di vicinato, con Superficie di Vendita complessiva non superiore a 250mq.

Nei fabbricati con destinazione d'uso principale per Industria e Artigianato Produttivo, potrà essere consentita una superficie non superiore al 20% della SUL consentita¹⁷ da destinarsi a:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande
- vendita al dettaglio degli articoli correlati all'attività produttiva.

5. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto.

6. Ulteriori prescrizioni

Eventuali variazioni della destinazione d'uso in essere, assentibili se comprese tra quelle indicate al precedente co.4, dovranno garantire la dotazione minima di:

- superfici da destinarsi a standard urbanistici nel rispetto di quanto indicato all'art.5 del DM1444/68;
- superfici per parcheggi pertinenziali come indicato all'art.15 delle presenti NTA .

Art.82 Tessuti in Trasformazione per Attività Produttive

1. I Tessuti in Trasformazione per Attività Produttive comprendono i comparti di espansione per attività produttive ed artigianali definiti nel previgente PRG rimasti inattuati che il PUCG rivede nel perimetro e nelle potenzialità edificatorie, nonché le aree interessate da attività produttive in variante al previgente PRG autorizzate secondo le procedure di cui all'art.8 del DM 160/2010 o secondo le procedure definite dall'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del DLgv 267/2000 in riferimento agli interventi di cui ai "Patti Territoriali delle Colline Romane".

2. Per ogni intervento di insediamento di nuove attività produttive deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico e acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

3. Il requisito di compatibilità ambientale, di cui al comma precedente, è condizione primaria per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività produttiva.

4. Entro tali tessuti si individuano :

AP3, aree in gran parte corrispondenti al comparto D3 del previgente PRG

AP4, aree in gran parte corrispondenti al Comparto D4 del previgente PRG

AP5, aree corrispondenti al Comparto D5 del previgente PRG

¹⁷ Sono da ritenersi nulle le limitazioni poste dal Piano del Commercio approvato con DCC 57/2005.

Il Piano del Commercio sarà integrato e modificato nel merito a seguito dell'adozione del PUCG ed entrerà in vigore contestualmente all'approvazione del presente PUCG.

AP6, aree per attività produttive in variante al previgente PRG.

Art.83 Attività Produttive AP3

1. L'ambito per Attività Produttive AP3 è localizzato in corrispondenza del comparto D3 del previgente PRG in adiacenza all'ambito AP2 e si estende dalla SR 155 fino a via delle Cannetacce.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità territoriale: Ift =2,00 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo: 50%
- Superficie minima dei Sub-Comparti: 8.000mq

Parametri edilizi

- Altezza degli edifici: 12,00m
- Limiti di distanza:
 - distanza minima delle strade e dai confini: 15,00m
 - distanza minima dai fabbricati: 15,00m
- Numero dei Piani: 3
- Altezza utile minima interna: 4,00m

3. Interventi consentiti

MO - MS - RE - NC

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Industria e artigianato produttivo (I)
- Direzionale (Dc)
- Medio-piccole Strutture di Vendita o Grande Strutture di Vendita¹⁸ (Cb-Cc)
- Parcheggio (P)

Sono consentiti le ulteriori seguenti destinazioni d'uso compatibili in misura non superiore al 20% della SUL consentita:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande
- vendita al dettaglio degli articoli correlati all'attività produttiva.

5. Modalità attuative

1. Intervento edilizio indiretto tramite PUOC di iniziativa privata.

2. Il PUOC, redatto ai sensi della L 1150/42 e della LR 38/99, può essere esteso all'intero Ambito AP3 oppure può interessare singoli Sub-Comparti attuativi definiti previa approvazione di uno specifico Piano Quadro.

¹⁸ Sono da ritenersi nulle le limitazioni poste dal Regolamento Comunale Urbanistico Commerciale approvato con DCC 57/2005. Il Regolamento sarà integrato e modificato nel merito a seguito dell'adozione del PUCG.

3. I PUOC devono tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- integrazione della viabilità interna con il nuovo tracciato viario introdotto dal PUCG
- continuità con la viabilità dell'ambito AP2
- accessibilità della adiacente zona SPa
- localizzazione delle superfici minime per standard urbanistici in corrispondenza della viabilità di PUCG.

4. I PUOC di cui al punto 3 devono altresì tenere conto di quanto indicato nel Piano di Zonizzazione Acustica ed in particolare devono:

- prevedere l'allocazione di attività non particolarmente rumorose al confine con le aree agricole R1 o comunque tali da non generare una differenza di rumorosità tra aree contigue superiore ai 5 dBA. Allo scopo potranno essere eventualmente attuate misure di mitigazione quali barriere antirumore, schermi acustici naturali o artificiali, asfalti fonoassorbenti, insonorizzazioni di locali e impianti.

5. In caso di attuazione per Sub-Comparti, il Piano Quadro redatto dall'Amministrazione o presentato dalla totalità dei proprietari delle aree o da una rappresentanza degli stessi che comprenda la proprietà di almeno il 75% delle superfici dell'Ambito AP3, oltre a tener conto delle prescrizioni di cui al precedente punto 3, deve rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- le superfici minime per standard urbanistici determinate ai sensi dell'art.5 del DM 1444/68, devono essere dimensionate per l'intero ambito AP3 e localizzate in corrispondenza della viabilità di PUCG
- i Sub-Comparti attuativi devono avere estensione non inferiore a 8.000mq

Il Piano Quadro, a seguito di istruttoria deve essere approvato con Deliberazione di Giunta Comunale.

6. La realizzazione di una Grande Struttura di Vendita può essere consentita solo previa presentazione di PUOC unitario esteso all'intero Ambito AP3.

7. In caso di attuazione per Sub-Comparti potrà essere attivata una Struttura di Media Vendita per ogni comparto con Superficie di Vendita non superiore a 1.500mq.

8. In aggiunta alla dotazione di Parcheggi Pubblici determinati ai sensi dell'art.5 del DM 1444/68, per ogni fabbricato a qualsiasi uso destinato dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale e/o di esercizio e per la sosta di relazione di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti NTA.

9. Intervento edilizio diretto per la realizzazione delle opere.

Art.84 Attività Produttive AP4

1. L'ambito per Attività Produttive AP4 si configura come potenziale espansione dell'Ambito AP1.

Le aree dell'Ambito AP4 sono in parte interessate da vincolo archeologico di cui al Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 28/03/2002.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità territoriale: Ift =2,00 mc/mq

- Rapporto di copertura massimo: 50%

Parametri edilizi

- Altezza degli edifici: 10,00m
- Limiti di distanza:
 - distanza minima delle strade e dai confini: 10,00m
 - distanza minima dai fabbricati: 15,00m
- Numero dei Piani: 2
- Altezza utile minima interna: 3,00m

3. Interventi consentiti

MO - MS - RE – NC

4. Destinazioni d’uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso principali:

- Industria e artigianato produttivo (I)
- Sedi di attività correlate al settore delle costruzioni, al settore dell’informatica e delle Telecomunicazioni, ai servizi da remoto (Dc)

Sono consentiti le ulteriori seguenti destinazioni d’uso compatibili in misura non superiore al 20% della SUL consentita¹⁹:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande
- vendita al dettaglio degli articoli correlati all’attività produttiva.

5. Modalità attuative

Intervento edilizio indiretto tramite PUOC di iniziativa privata esteso all’intera superficie di zona.

In considerazione della sua localizzazione nonché della limitata estensione dello stesso, la viabilità interna potrà correlarsi direttamente a quella dell’Ambito AP1 di cui costituirà espansione.

Il PUOC dovrà garantire le superfici minime da destinarsi a standard urbanistici ai sensi del l’art.5 del DM 1444/68 e la dotazione di parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale e per la sosta di relazione di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti NTA.

Intervento edilizio diretto per la realizzazione delle opere su progetto redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nel DLgv 490/99 previo rilascio dell’autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio.

6. Ulteriori prescrizioni

1.Eventuali modifiche della destinazione d’uso in essere, assentibili se comprese tra quelle indicate al precedente co.4, dovranno garantire la dotazione minima di:

- superfici da destinarsi a standard urbanistici nel rispetto di quanto indicato all’art.5 del DM1444/68
- superfici per parcheggi pertinenziali come indicato all’art.15 delle presenti NTA.

2. Il PUOC deve tenere conto di quanto indicato nel Piano di Zonizzazione Acustica ed in particolare:

- prevedere l’allocazione di attività non particolarmente rumorose al confine con le aree agricole e con le aree per attrezzature scolastiche (Zona AIS5) o comunque tali da non generare una differenza di

¹⁹Sono da ritenersi nulle le limitazioni poste dal Regolamento Comunale Urbanistico-Commerciale approvato con DCC 57/2005. Il Regolamento sarà integrato e modificato nel merito a seguito dell’adozione del PUCG.

rumorosità tra aree contigue superiore ai 5 dBA. Allo scopo potranno essere eventualmente attuate misure di mitigazione quali barriere antirumore, schermi acustici naturali o artificiali, asfalti fonoassorbenti, insonorizzazioni di locali e impianti.

Art.85 Attività Produttive AP5

1. L'ambito per Attività Produttive AP5 coincide con il comparto D5 del previgente PRG finalizzato all'ampliamento dell'impianto di deposito carburanti esistente, di cui alle Concessioni in Sanatoria n.8216/95 e n.8559/95.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_{ft} = 2,00 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura massimo: 50%

Parametri edilizi

- Altezza degli edifici: 10,00m
- Limiti di distanza:
 - distanza minima delle strade e dai confini: 10,00m
 - distanza minima dai fabbricati: 15,00m
- Numero dei Piani : 2
- Altezza utile minima interna : 3,00m

3. Interventi consentiti

MO - MS - RE- NC

4. Destinazione d'uso

Industria e artigianato produttivo (I)

5. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto subordinato alla stipula della Convenzione per la realizzazione e cessione e delle superfici da destinarsi a Spazi Pubblici ai sensi del l'art.5 del DM 1444/68 e la dotazione di parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale e per la sosta di relazione di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti NTA o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto che vincola all'uso pubblico tali aree.

6. Ulteriori prescrizioni

Il Permesso di Costruire Convenzionato di cui al punto 5 deve tenere conto di quanto indicato nel Piano di Zonizzazione Acustica ed in particolare:

- prevedere l'allocatione di attività non particolarmente rumorose al confine con le aree agricole o comunque tali da non generare una differenza di rumorosità tra aree contigue superiore ai 5 dBA. Allo scopo potranno essere eventualmente attuate misure di mitigazione quali barriere antirumore, schermi acustici naturali o artificiali, asfalti fonoassorbenti, insonorizzazioni di locali e impianti.

Art.86 Attività Produttive AP6

1. Le aree per Attività Produttive AP6 si riferiscono a limitate porzioni di territorio interessate da varianti urbanistiche puntuali finalizzate alla realizzazione di fabbricati per attività produttive, approvate o in corso d’approvazione secondo le procedure previste dall’art.8 del DPR 160/2010 e/o secondo le procedure definite dall’Accordo di Programma ai sensi dell’art.34 del DLgv 267/2000 in riferimento agli interventi di cui ai “Patti Territoriali delle Colline Romane”.

2. Per tali aree il PUCG recepisce tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nei documenti autorizzativi (Accordo di Programma, Esiti delle Conferenze di Servizi, Permesso di Costruire ecc.) con particolare riferimento a:

- indici ed parametri edilizi ed urbanistici
- dimensionamento e localizzazione delle Superfici Pubbliche
- altezze consentite, distacchi, materiali ecc.
- destinazioni d’uso
- volumetrie residenziali esistenti autorizzate.

3. Le Attività Produttive AP6 approvate alla data di adozione del presente PUCG sono le seguenti:

ID	Tipologia di Attività	Fg.	Part.	Superficie	Iff	Atto autorizzativo
AP6.1	Ristorante Residence	4	1740-1742-1744	3.596 mq	1,45 mc/mq	Accordo di Programma del 18/08/2000 ratificato con DCC n.50 del 03/11/2011
AP6.2	Artigianale	5	249-250-251p-580-1561	3.542 mq	1,27 mc/mq	Conf.Servizi del 02/04/2014
AP6.3	Struttura di Media Vendita	6	63-122	6.774 mq	1,95 mc/mq	PdC n.27 del 22/11/2010
AP6.4	Struttura Residenziale per Anziani	9	131p-132p-133p-522p-	15.707 mq	1,07 mc/mq	Pdc n.21 del 05/06/2009
AP6.5	Artigianale	11	807	1.400 mq	1,21 mc/mq	Conf.Servizi del 16/10/2013
AP6.7	Servizi socio-assistenziali	7	1019	4.203 mq	0,25 mc/mq	DCC n.7 del 15/03/2016

4. Interventi consentiti

MO - MS - RE - NC

5. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto subordinato alla stipula della Convenzione per la realizzazione e cessione delle Superfici Pubbliche o alla sottoscrizione di apposito atto d’obbligo notarile registrato e trascritto che vincola tali aree all’uso pubblico.

6. Ulteriori prescrizioni

Il Permesso di Costruire Convenzionato di cui al punto 5 deve tenere conto di quanto indicato nel Piano di Zonizzazione Acustica ed in particolare:

- l’attività produttiva prevista deve essere tale da non generare una differenza di rumorosità con le aree contigue superiore ai 5 dBA. Allo scopo potranno essere attuate misure di mitigazione quali barriere antirumore, schermi acustici naturali o artificiali, asfalti fonoassorbenti, insonorizzazioni di locali e impianti.

Capo IV Servizi Pubblici

Art.87 Disposizioni generali

1. Si definiscono Servizi Pubblici i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune negli Ambiti di Trasformazione o in applicazione di PUOC nonché i servizi e le attrezzature di proprietà privata ma destinati all'uso pubblico, ovvero che assicurino lo svolgimento dell'attività cui sono destinati a favore della cittadinanza.

2. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a Servizi Pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.

3. Gli interventi sulle aree destinate a Servizi Pubblici sono riservati in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

4. La procedura di acquisizione delle aree destinate all'allocazione dei servizi pubblici consiste nell'esproprio, ovvero nelle altre procedure ablativo previste dalla vigente legislazione.

In alternativa all'espropriazione è sempre applicabile il meccanismo compensativo disciplinato dall'art.38 delle presenti NTA.

5. Nel caso di interventi da realizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale la relativa procedura di approvazione e attuazione avviene mediante approvazione, da parte dell'organo competente, di specifico atto deliberativo; la relativa esecuzione è svolta dalla medesima Amministrazione Comunale, previo esperimento delle procedure di selezione del soggetto appaltatore previste dalla legislazione vigente.

6. E' ammesso l'intervento da parte di privati su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

7. E' ammesso l'intervento diretto dei privati per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa specifica convenzione e apposito atto di asservimento regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, che assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

8. Nei casi descritti ai co.4 e co.5 gli interventi finalizzati alla realizzazione dei Servizi Pubblici dovranno essere subordinati alla presentazione da parte dei proponenti di un progetto definitivo redatto in conformità alle presenti NTA ed ai sensi dell'art.23 del DLgs 50/2016.

9. In sede di progettazione e realizzazione di Servizi Pubblici e di Aree aperte al pubblico devono essere rispettate le norme in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.88 Articolazione delle Componenti

I Servizi Pubblici sono articolati nelle seguenti componenti:

- Servizi di livello comunale
- Servizi di interesse generale
- Servizi infrastrutturali e tecnologici di servizio.

Capo V Servizi Pubblici di livello comunale

Art.89 Definizioni - AI AC VA P

1. I Servizi Pubblici di livello comunale concorrono ad assicurare il rispetto della dotazione di standard urbanistici prevista dal DM 1444/68 per ogni abitante insediato o da insediare in riferimento a:

- **Attrezzature per l'Istruzione AI**
aree e fabbricati destinati ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- **Attrezzature di interesse Comune AC**
aree e fabbricati destinati a servizi amministrativi e culturali, musei e biblioteche, teatri, centri sociali e di quartiere, ricreativi, religiosi, assistenziali, sanitari e di cura, per l'ordine pubblico e la sicurezza;
- **Verde Pubblico Attrezzato VA**
aree attrezzate a parco e fabbricati per il gioco e lo sport al coperto e/o allo scoperto;
- **Parcheggi Pubblici P**
aree per parcheggi di superficie e fabbricati multipiano o silos, fuori terra o interrati ad uso pubblico.

2. Disposizioni generali

1. Il cambiamento di un servizio o attrezzatura pubblica con un altro è consentito previa Deliberazione di Giunta Comunale con cui sia dimostrata una equilibrata distribuzione delle diverse tipologie di servizi e attrezzature pubbliche.

2. Il dimensionamento dei parcheggi di pertinenza degli immobili per servizi ed attrezzature pubbliche deve essere conforme a quanto riportato nella tabella di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sia per le nuove costruzioni che in caso di variazione della destinazione d'uso.

3. Parametri urbanistici

1. Per i servizi amministrativi, culturali, per l'istruzione, per le attrezzature sanitarie ed assistenziali e per le attrezzature religiose, per l'ordine pubblico e la sicurezza:

- Indice fondiario: $I_{ff} = 2,00 \text{ mc/mq}$
- Superficie coperta massima: $\leq 60 \%$
- Altezza massima: 12,50 m
- Limiti di distanza: art. 14 delle presenti NTA

E' prevista una deroga per l'altezza massima nel caso di edificazione di torri (campanarie, civiche, ecc.).

Per gli edifici di culto di altezza superiore a 5,00m il calcolo della volumetria lorda potrà essere effettuato considerando una altezza convenzionale pari a 5,00m.

2. Per i servizi di quartiere di tipo sociale e/o ricreativo:

- Indice fondiario: $I_{ff} = 1,00 \text{ mc/mq}$
- Superficie coperta massima: $\leq 40 \%$
- Altezza massima: 7,50 m
- Limiti di distanza: art. 14 delle presenti NTA

3. Per le aree a Verde Pubblico Attrezzato:

- per giardini e parchi pubblici
 - Indice fondiario: $I_{ff} = 0,05 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: 4,00 m

- per Attività Sportive allo scoperto
 - Indice fondiario: $I_{ff} = 0,15 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: 4,00 m
- per Attività Sportive al coperto
 - Indice fondiario: $I_{ff} = 2,00 \text{ mc/mq}$
 - Superficie coperta massima: $\leq 40 \%$
 - Altezza massima: 12,50 m
 - Limiti di distanza: non inferiore a 15m dai confini, dalle strade e dai fabbricati

4. Per i Parcheggi Pubblici:

- Livelli fuori terra: 2
- Livelli entro terra: 1
- Altezza utile minima: secondo le prescrizioni del DM 01/02/1986 “Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l’esercizio di autorimesse e simili”
- Indice di piantumazione per parcheggi a raso: n.1 pianta ad alto fusto ogni n.5 posti auto
- Limiti di distanza: come dettagliati all’art.13 co.4 delle presenti NTA

4. Ulteriori Prescrizioni

1. Nei giardini, nei parchi pubblici e nelle aree per attività sportive allo scoperto (campi sportivi, piscine, piste ecc.) è consentita la realizzazione di fabbricati a servizio alle attività svolte (servizi igienici, locali deposito e spogliatoi per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.) nonché per la realizzazione di “chioschi” per attività di ristoro e di vendita di alimenti e bevande con $SUL \leq 20 \text{mq}$. Non sono ammesse coperture pressostatiche amovibili.

2. Nelle aree per Attività Sportive al coperto è consentita la realizzazione di palazzetti dello sport, palestre, piscine e campi coperti comprensivi degli spazi funzionali alle attività sportive svolte, per il pubblico nonché spazi di ristoro e per la vendita al dettaglio di articoli correlati con $SV \leq 50 \text{mq}$.

3. Nelle aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato è ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo che deve garantire un riporto di terra non inferiore a 0,60m per la realizzazione di verde, prato erborato e arbusti.

4. Per tutte le aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato per giardini e parchi dovrà essere garantita la piantumazione di almeno n.10 piante ad alto fusto e n.20 piante di tipo arbustivo per ogni 1.000mq. Per le aree destinate ad Attività per l’Istruzione e Collettive, nonché per le Attività Sportive al coperto ed allo scoperto dovrà essere garantita la piantumazione di almeno n.5 piante ad alto fusto e n.10 piante di tipo arbustivo per ogni 1.000mq.

5. Le aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato per giardini di quartiere dovranno essere dotate di impianto di illuminazione e di irrigazione, di arredi per la sosta e per il gioco, di fontanelle e bagni pubblici.

6. Nelle aree destinate ad Attività per l’Istruzione e per la Collettività l’indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 30% della SF, mentre nelle aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato non dovrà essere inferiore al 50% della SF.

7. Nelle aree destinate ad Attività per l'Istruzione dovranno essere previste idonee barriere antirumore naturali lungo le strade confinanti al fine di limitarne l'inquinamento rumoroso indotto.
8. Nell'ambito delle Attività per Servizi per la Collettività, sociali, ricreativi, religiosi, per impianti sportivi ecc. è consentito destinare una parte della SUL nella misura massima del 5% della stessa alle attività di somministrazione di alimenti e bevande o di vendita al dettaglio di articoli correlati all'uso principale.
9. Nei Parcheggi Pubblici interrati o a raso, può essere consentita la realizzazione di manufatti funzionali alla gestione del parcheggio stesso, di superficie utile netta non superiore a 25mq ed altezza massima non superiore a 4,00m.
10. Gli interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione dei siti e dei fabbricati una volta adibiti a depuratori, per la realizzazione di opere funzionali alla Rete Verde (spazi attrezzati per la sosta, con servizi igienici, attività ristorative, ecc.) devono essere preventivamente verificati e nel caso, sottoposti a programmi di bonifica ambientale condotti secondo le procedure di cui all'art.28 delle presenti NTA.

Capo VI - Servizi Pubblici di Interesse Generale

Art.90 Definizione

1. Le aree per Servizi Pubblici di Interesse Generale comprendono le attrezzature pubbliche di interesse generale come definite all'art.4 co.5 del DM 1444/68 così articolate:

- **Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo AIS**
- **Attrezzature sanitarie ospedaliere AS**

2. Il cambiamento di un Servizio Pubblico di Interesse Generale con altri servizi pubblici è consentito previa Deliberazione di Consiglio Comunale con cui sia dimostrata una equilibrata distribuzione delle diverse tipologie di servizi e attrezzature pubbliche presenti sul territorio.

3. Il dimensionamento dei parcheggi di pertinenza degli immobili deve essere conforme a quanto riportato nella tabella di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sia per le nuove costruzioni che in caso di variazione della destinazione d'uso.

Art.91 Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo AIS

1. Comprendono gli istituti scolastici per l'istruzione secondaria superiore all'obbligo presenti sul territorio comunale nonché le aree destinate dal PUCG per la realizzazione del Polo Archeologico didattico-museale.

2. Parametri urbanistici

- Indice fondiario: $I_{ff} = 2,00 \text{ mc/mq}$
- Superficie coperta massima: $\leq 60 \%$
- Altezza massima: 10,00 m
- Limiti di distanza: art.14 delle presenti NTA
- Indice di permeabilità superfici scoperte : $\geq 50\% \text{ SF scoperta}$
- Indice di piantumazione: n.5 piante ad alto fusto e n.10 piante di tipo arbustivo per ogni 1.000mq di SF scoperta.

3. Ulteriori Prescrizioni

Dovranno essere previste idonee barriere antirumore naturali o artificiali lungo i confini con le aree agricole e con le strade al fine di limitarne l'inquinamento rumoroso indotto.

Art.92 Attrezzature sanitarie ospedaliere AS

1. Comprendono le attrezzature sanitarie, ospedaliere, assistenziali ecc. di interesse comunale e sovracomunale presenti sul territorio.

2. Parametri urbanistici

- Indice fondiario: $I_{ff} = 1,50 \text{ mc/mq}$
- Superficie coperta massima: $\leq 60 \%$
- Altezza massima: 10,00 m
- Limiti di distanza: art. 14 delle presenti NTA
- Indice di permeabilità superfici scoperte : $\geq 30\% \text{ SF scoperta}$

- Indice di piantumazione: n.5 piante ad alto fusto e n.10 piante di tipo arbustivo per ogni 1.000mq.

3. Ulteriori Prescrizioni

1. Dovranno essere previste idonee barriere antirumore naturali o artificiali lungo i confini con le aree agricole e con le strade al fine di limitarne l'inquinamento rumoroso indotto.
2. È consentito destinare una parte della SUL nella misura massima del 5% della stessa alle attività di somministrazione di alimenti e bevande o di vendita al dettaglio di articoli correlati all'uso principale.

Capo VII - Infrastrutture e Reti Tecnologiche di Servizio

Art.93 Definizione

1. Le Infrastrutture e le Reti Tecnologiche di Servizio comprendono le aree destinate a:

- Impianti e reti tecnologiche STI
- Impianti di distribuzione carburanti DC
- Cimitero C

Art.94 Impianti e reti tecnologiche STI

1. Comprendono i manufatti necessari alla gestione delle reti elettriche, telefoniche e dati; adduzione del gas e dell'acqua; per l'illuminazione pubblica e la radiotelevisione; per lo smaltimento dei reflui nonché impianti di depurazione e isole ecologiche per la gestione dei rifiuti ecc.

Si articolano in:

- Reti energetiche
- Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia
- Impianti e reti per la gestione del servizio idrico integrato
- Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

2. Nelle aree di cui al co.1 sono consentiti tutti gli interventi e le opere strettamente funzionali all'esercizio degli impianti e delle attività localizzate.

A tal fine su tutte le aree deve essere verificato un rapporto di superficie coperta $SC \leq 0,06$ mq/mq, fatta salva l'edificazione esistente legittima e il rispetto di norme e piani di settore.

Sono sempre consentiti interventi di MO, MS, RE e NC.

3. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificazione esistente con le seguenti destinazioni d'uso:

- Servizi (S)
- Industria e artigianato produttivo (I)

4. Ogni intervento di recupero con variazione della destinazione d'uso deve essere sottoposto a PUOC o a Programma Integrato esteso all'intera area che accerti l'effettiva dismissione e la non fattibilità del riuso nell'ambito delle attività previste al co.1 e verifichi la sostenibilità urbanistica delle nuove funzioni.

5. Gli interventi di dismissione dei siti adibiti a depuratori dei reflui devono essere sottoposti a programmi di bonifica ambientale condotti secondo le procedure di cui all'art.28 delle presenti NTA.

6. La progettazione ed installazione degli impianti deve essere condotta con l'obiettivo di non alterare il paesaggio urbano e rurale preservandone le caratteristiche, con particolare attenzione all'integrazione paesaggistica ed alle opere di mitigazione degli impatti. Ogni nuova installazione deve prevedere l'uso di tecnologie, materiali e colori adatti a ridurre l'impatto visivo e ad integrarli nel contesto paesaggistico locale anche tramite il mascheramento vegetale delle costruzioni al fine di ridurre la percezione visiva.

Art.95 Reti energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree alle trasformazioni urbanistiche previste dal PUCG si applicano i limiti di esposizione e i valori di attenzione stabiliti dal DM 29/05/2008.

Si applicano altresì i criteri localizzativi, gli standard urbanistici, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, le zone di rispetto, come stabiliti dalla legislazione regionale in materia, fatta salva la competenza statale per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 KV.

2. All'interno della Dpa stabilita ai sensi del citato Decreto Ministeriale, è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

3. L'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario, può istituire e perimetrare zone di salvaguardia attorno a edifici con specifiche funzioni (asili, scuole o parchi gioco) all'interno delle quali vietare la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne e impianti per la comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.

4. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, l'Amministrazione Comunale può pretendere l'adozione di specifici Piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

Art.96 Reti e impianti radiotelevisivi e telefonici

1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:

– **stazioni e sistemi o impianti radioelettrici:**

trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare il servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia

– **impianto fisso per telefonia mobile:**

stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile

– **impianto fisso per radiodiffusione:**

stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

2. Alle stazioni, sistemi o impianti di cui al co.1, si applicano i limiti di esposizione e i valori di attenzione stabiliti dal DPCM 8 luglio 2003.

Si applicano altresì i criteri localizzativi, gli standard urbanistici, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, stabiliti ai sensi dell'art. 3 co.1 lett. d) e dall'art. 8 co.1 lett. b) della L 36/2001, ai fini della progressiva minimizzazione della esposizione ai campi elettromagnetici.

3. Le stazioni, sistemi o impianti esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione, nonché gli obiettivi di qualità di cui all'art.3 co.1 lett. d) della L 36/2001, dovranno essere adeguati secondo i termini e le modalità da questa stabilite.

4. I nuovi impianti potranno essere localizzati di preferenza su suoli di uso pubblico, secondo i criteri e le modalità stabilite da un protocollo d'intesa tra Comune e soggetti gestori.

Art.97 Reti e impianti per la gestione del servizio idrico integrato

1. Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico e gestione delle acque deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque potabili e una per acque derivanti da sistemi per il recupero di acque di prima pioggia.

2. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia la rete fognaria deve essere separata dalla rete delle acque meteoriche.

3. A decorrere dall'approvazione del PUCG gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici, sono subordinati:

- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico)
- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura pubblica.

Le misure da adottare dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento.

4. Le tecnologie e le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue, devono rispettare quanto espresso in dettaglio nel Regolamento Edilizio comunale con particolare attenzione alle distanze di rispetto dalle reti di adduzione sotterranee e a pelo libero.

5. Il presente PUCG recepisce la disciplina di tutela delle falde idriche e delle acque superficiali utilizzate per l'approvvigionamento potabile, come stabilito dal DLgv 152/2006 e dalla DGR n. 42/2007.

6. Ai fini della salvaguardia degli approvvigionamenti idrici provenienti da pozzi o sorgenti privati vale quanto dettagliato all'art. 20 della L 883/1978 di seguito riportato.

“L'area di salvaguardia è stabilita per la tutela della risorsa idrica e per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche di salubrità delle acque destinate al consumo umano.

L'area di salvaguardia è distinta in una zona di tutela assoluta ed in una zona di protezione:

- *la zona di tutela assoluta è l'area immediatamente circostante la captazione, deve avere un'estensione di 5 metri di raggio intorno al punto di presa, adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio*
- *la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e deve avere un raggio di 20 metri, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare la risorsa idrica captata.*

In particolare in tale zona sono vietati:

- *dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati*
- *concimaie, accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi*
- *stalle e stabulazione di bestiame*

- sosta e demolizione di autoveicoli da rottamare
- Devono essere sottoposti a parere sanitario:*
- eventuale stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche potenzialmente pericolosi
 - eventuale modesto spandimento di pesticidi e fertilizzanti ”.

Art.98 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

1. Gli impianti e le attrezzature per la gestione dei rifiuti riguardano lo smaltimento, il trattamento, il riciclaggio e la distruzione dei rifiuti.

2. Salvo diverse e più ampie possibilità concesse dai Piani di settore, sono localizzabili esclusivamente nelle aree di cui al co.1 i seguenti impianti e attrezzature:

- discariche
- impianti di trattamento biologico, aerobico e anaerobico
- impianti di produzione energetica da rifiuti o da combustibili derivati da rifiuti.

3. Ai fini della realizzazione degli impianti di gestione e trattamento dei rifiuti si applica il rapporto di copertura $SC \leq 0,20$ mq/mq, subordinando l'edificazione alla piantumazione di essenze arboree nella misura di n.1 pianta ad alto fusto e di n.3 piante di tipo arbustivo per ogni 100mq di superficie coperta.

4. Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.

Art.99 Impianti di distribuzione carburanti DC

1. Il presente articolo individua criteri, requisiti e caratteristiche delle aree potenzialmente utilizzabili per l'installazione di nuovi impianti, nonché indici e attività compatibili con l'esercizio della distribuzione dei carburanti, ai sensi di quanto specificato nella LR 8/2001 “Nuove norme in materia di impianti di distribuzione di carburanti” e s.m.i.

2. I nuovi impianti possono essere installati tenendo conto:

- delle norme in materia di sicurezza sanitarie e ambientale
- delle norme poste a tutela dei beni storici ed artistici, nonché delle zone e sottozone sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali, naturalistici e monumentali e delle zone territoriali omogenee A (Città Storica)
- delle incompatibilità di localizzazione come descritte al seguente co.3
- della necessità di individuare superfici adeguate per l'installazione dei nuovi impianti nonché per la eventuale realizzazione di adeguati servizi integrativi ed accessori
- della compatibilità con le norme in materia di sicurezza stradale (Nuovo Codice della Strada)
- della compatibilità con le norme in materia di sicurezza antincendio

3. Incompatibilità

Non possono essere autorizzati impianti distribuzione carburanti nei seguenti casi:

- nelle zone pedonali del centro abitato o laddove il rifornimento avvenga sulla sede stradale (impianti privi di sede propria)

- fuori dal centro abitato in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico o di incroci a Y
- in aree ricadenti all'interno di curve con raggio minore uguale a 100m
- se privi di sede propria
- se ricadenti a distanza non regolamentare da incroci o da accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento.

4. Superficie minima

La superficie minima occorrente per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti non deve essere inferiore a 1.000mq.

5. Indici di Edificabilità

1. Ai sensi dell'art.11 bis della LR 8/2001 possono essere consentiti manufatti per la realizzazione di nuovi impianti o per la ristrutturazione totale ed il potenziamento degli impianti esistenti tenendo conto della necessità di superfici adeguate per le aree di rifornimento e per la realizzazione di eventuali servizi integrativi ed accessori per gli utenti, nell'ambito dei seguenti indici di edificabilità:

- per le strade comunali e per quelle comunque ricadenti nei centri abitati, su superfici utili disponibili fino a 3.000mq, da un minimo di 0,10mc/mq ad un massimo di 0,15mc/mq
- per le strade comunali e per quelle comunque ricadenti nei centri abitati, su superfici utili disponibili comprese tra 3.001mq e 10.000mq, da un minimo di 0,05mc/mq ad un massimo di 0,10mc/mq
- per le strade regionali o provinciali, su superfici utili disponibili fino a 15.000 metri quadrati, da un minimo di 0,15mc/mq ad un massimo di 0,30mc/mq.

2. La eventuale maggiore superficie disponibile non assume rilievo al fine della determinazione della cubatura utile totale, che rimane comunque definita nell'ambito degli indici sopra descritti.

3. Negli impianti aventi superficie inferiore o pari a 10.000mq, la superficie di vendita destinata ad attività commerciali e quella destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande non può superare complessivamente i 250mq.

6. Servizi integrativi ed accessori

1. Gli impianti di distribuzione di carburanti possono offrire servizi integrativi ed accessori anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Commerciale.

2. Nel rispetto degli indici di cui al precedente co.5, sono consentite le seguenti attività:

- somministrazione di alimenti e bevande
- punto vendita non esclusivo di quotidiani e periodici
- rivendita di tabacchi, nel rispetto delle norme e prescrizioni tecniche che disciplinano lo svolgimento di tali attività, con una superficie minima non inferiore a 30mq
- la vendita di ogni bene e servizio nel rispetto della vigente normativa ad essa relativa nonché nel rispetto delle vigenti prescrizioni in materia di sicurezza stradale.

7. Distanze minime tra i diversi impianti

Ai nuovi impianti di distribuzione dei carburanti o a quelli da potenziare con nuovi prodotti, si applica quanto disposto dall'art.13 della LR 8/2001.

8. Per ogni altro aspetto relativo all'attività di distribuzione carburanti comprese le procedure relative al rilascio della concessione per l'installazione di nuovi impianti, dell'autorizzazione per il potenziamento o modifica di quelli esistenti, nonché per trasferimento e rinnovo delle concessioni in atto, il PUCG recepisce quanto dettagliato dalla LR 8/2001 e s.m.i.

Art.100 Cimitero Comunale C

1. Le aree cimiteriali sono tutelate da una fascia di rispetto ai sensi del RD 1265/34 e del DPR 285/90. Tale limite è riportato nella cartografia di PUCG in base alla DCC n.23 del 14/02/84 e risulta pari a 50m lungo il lato prospiciente la SR 155 Roma-Fiuggi e a 200m lungo il resto del perimetro cimiteriale.

2. Nelle aree esterne pertinenziali del cimitero comunale, anche nella fascia di rispetto cimiteriale, è consentita l'installazione di manufatti tipo "chioschi" dalla superficie utile netta non superiore a 20mq per la vendita di fiori e articoli correlati, nonché fabbricati per la realizzazione di servizi igienici ad uso pubblico.

3. Negli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi funzionali all'utilizzo dell'edifici stessi (MO-MS).

TITOLO VI SISTEMA AMBIENTALE

Capo I Recepimento del PTPG-REP

Art.101 Disposizioni generali

1. Le norme di cui ai seguenti articoli relative agli interventi entro gli Ambiti del Sistema Ambientale recepiscono le direttive che il PTPG-REP indica per la tutela dei valori ambientali del territorio al fine di garantire la conservazione dell'ambiente nei suoi aspetti strutturali (flora, fauna, paesaggio e vegetazione) e funzionali (connessioni, connettività e permeabilità).

2. La Rete Ecologica entro il territorio comunale (REC), individuata nella Tavola 10. Rete Ecologica Comunale, è articolata nelle seguenti componenti:

- Componente Primaria
- Componente Secondaria

La **Componente Primaria** è caratterizzata da ambiti di interesse prevalentemente naturalistico ed è articolata in **aree buffer** ed in **aree di connessione primaria**.

Le **aree buffer** sono "serbatoi di biodiversità di area vasta" caratterizzate dalla presenza di flora, fauna e vegetazione di notevole interesse biogeografico e conservazionistico. Esse comprendono prevalentemente ampie porzioni del sistema naturale e seminaturale e svolgono anche funzione di connessione ecologica.

Le **aree di connessione primaria** comprendono prevalentemente ampie porzioni del sistema naturale, semi-naturale e agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei corsi d'acqua ed i sistemi forestali.

Essa è individuata da:

- Area Buffer a nord del territorio comunale al confine con il Comune di Rocca di Cave
- Aree di Connessione Primaria in corrispondenza dei valloni, dei fossi e dei corsi d'acqua tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
- Area naturale protetta del Monumento Naturale di Villa Clementi e della Fonte S.Stefano

La **Componente Secondaria** è caratterizzata in prevalenza da ambiti della matrice agricola, svolge una prevalente funzione di connessione ecologica tra gli elementi della componente primaria della Rete Ecologica ed i sistemi agricolo ed insediativo.

E' costituita dalle **Aree Agricole di Interesse Primario R1**.

3. In riferimento all'Unità Territoriale n.10 dell'Alta Valle del Sacco ove ricade il territorio comunale, il PUCG specifica negli articoli che seguono direttive volte a:

- monitorare le trasformazioni antropiche
- attivare progetti ambientali per mantenere la Rete Ecologica Provinciale funzionale ed efficiente
- conservare le caratteristiche naturali delle aree perimetrate entro il Vallone del Fosso Rio denominate APR 22, garantendone il mantenimento in modo da non pregiudicare nel futuro l'estensione ad esse dell'area protetta del Monumento Naturale della Villa Clementi e della Fonte S.Stefano.

4. Il PUCG recepisce le direttive del PTPG in riferimento alle tipologie di paesaggio di appartenenza, quali:

- paesaggio agricolo collinare con coltivazioni miste
- paesaggio agricolo collinare con presenza di oliveti

e per esse detta specifiche prescrizioni volte a:

- preservare e valorizzare la fisionomia e peculiarità morfologica, naturalistica ed antropica
- conservare i caratteri particolari derivanti dagli elementi naturali e dalla trama agricola
- ripristinare e rivitalizzare le componenti che nel tempo hanno perso la loro riconoscibilità.

5. Il PUCG comprende l'Area Buffer al confine con il Comune di Rocca di Cave entro il Territorio Naturale (N), come definite nel successivo art. 106.

Le Aree di Connessione Primaria che si estendono per vaste superfici del territorio comunale, interessano ambiti urbani ed extraurbani.

Il PUCG recepisce il regime di tutela di cui all'art.27 delle NA del PTPG in particolare la disciplina degli interventi consentiti e degli usi compatibili all'art.26 delle presenti NTA.

6. Con lo scopo di tutelare e valorizzare i caratteri identitari del territorio rurale nelle sue diversità morfologiche, ambientali, colturali ed insediative, il PUCG effettua una classificazione in base alle tipologie di paesaggio per le quali le componenti caratterizzanti si presentano ancora totalmente o parzialmente integre e riconoscibili.

7. Le Componenti del Sistema Ambientale sono descritte nei successivi articoli ove sono specificate in dettaglio direttive e prescrizioni come assunte e recepite dal PTPG-REP.

Capo II Componenti del Sistema Ambientale

Art.102 Articolazioni delle componenti

1. Il **Sistema Ambientale** è articolato in riferimento ad:

- Ambiti Urbani
- Ambiti Extraurbani

2. Negli **Ambiti Urbani** si riconoscono le seguenti componenti:

- Aree interessate dal Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte Santo Stefano **MN**
- Aree a Verde Privato **VP**
- Aree per Orti Urbani **OU**

Negli **Ambiti Extraurbani** si riconoscono:

- Territorio Naturale **N**
- Territorio Rurale distinto in:
 - Aree Agricole di Interesse Primario **R1**
 - Aree Agricole di Interesse Secondario **R2**

Capo III Ambiti Urbani

Art.103 Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte Santo Stefano MN

1. Il “ **Parco di Villa Clementi e Fonte di S. Stefano**” è Monumento Naturale istituito con DPGR 517/2002, ovvero sottoposto a vincolo paesistico ai sensi degli art.134 e 136 del DLgv 42/2004 al fine di:

- garantire la tutela e la riqualificazione dell’ambiente naturale, dei valori storico-culturali e delle caratteristiche paesaggistiche, con particolare riguardo al patrimonio zoologico, botanico e geomorfologico
- promuovere la fruizione ai fini scientifici culturali e didattici in forme compatibili con la tutela.

2. Il Monumento Naturale è parte integrante della Componente Primaria della REP per la quale il PTPG propone ampliamento entro le aree perimetrate del Vallone del Fosso Rio, in recepimento di quanto espresso nel Piano Provinciale delle Aree Protette.

3. All’interno del Monumento Naturale è consentito lo svolgimento delle attività disciplinate dal Regolamento dell’Area Naturale Protetta, quali:

- attività sportive, ricreative ed educative a scopo didattico e culturale
- attività di ricerca scientifica nel rispetto della normativa nazionale vigente in materia
- attività previste da interventi di volontariato con particolare riferimento alle comunità terapeutiche, garantendo l’accessibilità del territorio attraverso percorsi idonei per disabili, portatori di handicap ed anziani.

Per le sistemazioni a verde e ricostruzioni ambientali realizzate nel monumento naturale, dovranno essere utilizzate specie vegetali compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico e di provenienza autoctona nonché, preferibilmente a basso carico allergenico.

Nell’area del Monumento Naturale le previsioni delle presenti norme si applicano nella misura in cui gli interventi risultino compatibili con il regime di salvaguardia previsto per la zona A di cui all’art.7 della LR 29/97, secondo quanto disposto dall’art.8 della stessa LR, nonché con quanto disposto dal decreto istitutivo del Monumento Naturale.

Nell’area del Monumento Naturale si applicano comunque le disposizioni di cui agli articoli 28 e 31, comma 1, della LR 29/97 e s.m.i.

4. All’interno del Monumento Naturale sono vietate le attività e le opere che possono compromettere la salvaguardia del paesaggio e dell’ambiente naturale tutelato, in modo specifico la flora e la fauna protette ed i rispettivi habitat e quanto previsto dall’art.11 co.3 della L 394/91.

5. In particolare all’interno del Monumento Naturale sono vietati:

- la cattura, l’uccisione, il danneggiamento e il disturbo delle specie animali
- l’esecuzione di qualsiasi opera edilizia ad eccezione di quelle necessarie alla conservazione del patrimonio storico-archeologico, nonché quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione
- la manomissione e l’alterazione delle caratteristiche naturali
- la raccolta e il danneggiamento della flora spontanea, la raccolta dei funghi e dei prodotti di sottobosco ad eccezione di quanto eseguito ai fini di ricerca e di studio effettuati nel rispetto della normativa vigente

- l’apertura di nuove strade o piste carrabili, nonché il transito di veicoli a motore ad esclusione di quelli strettamente necessari per i lavori di conservazione del patrimonio ambientale e per la gestione dell’area
- la realizzazione di opere che comportano modificazione permanente del regime delle acque, ad eccezione di quelle necessarie alla valorizzazione della Fonte di Santo Stefano
- l’effettuazione di qualsiasi scavo o movimento terra ad eccezione dello scavo archeologico.

6. L’ente gestore del Monumento Naturale è il Comune di Cave.

7. In attesa dell’adozione del “Regolamento Comunale dell’area naturale protetta” a sensi dell’art. 27 della LR 29/97, ogni intervento correlato allo svolgimento delle attività di cui al co.2 deve essere redatto nel rispetto della LR 29/97 e di quanto indicato al presente articolo.

Il Regolamento del Monumento Naturale prevale sui regolamenti e sui piani di settore comunali, i quali dovranno essere adeguati ad esso dopo la sua entrata in vigore nei termini previsti dal comma 8 dell’art.27 della LR 29/97.

Art.104 Aree a Verde Privato VP

1. Comprendono aree generalmente libere da costruzioni, sistemate in superficie a prato o a giardino alberato, le cui caratteristiche ambientali devono essere preservate.

Sono localizzate principalmente nel centro urbano tra i tessuti della Città Storica e della Città Consolidata nei quartieri di Villa Clementi, S.Lorenzo, Morino e Toce.

2. Per i soli edifici esistenti ed edificati a seguito di rilascio di regolari titoli edilizi abilitativi sono ammessi i seguenti interventi:

MO - MS - RRC - RE - NC limitatamente ad interventi di demolizione e ricostruzione e agli ampliamenti di cui al co.4.

3. Destinazione d’uso dei fabbricati di cui al co.2:

- Residenze permanenti (R)
- Residenze speciali (Ra)
- Servizi Privati di tipo amministrativo (Sa), scolastico (Sb-Sc), culturale (Se), religioso (Sg), di assistenza sanitaria (Si).

4. Per i soli edifici esistenti destinati o da destinare all’uso residenziale è ammesso *una tantum* un ampliamento (in sopralzo o in superficie) pari a non oltre il 20% del volume esistente e non superiore a 100mc, nell’osservanza dei parametri di copertura, altezza e distanza da confini e fabbricati dettati per gli ambiti residenziali consolidati.

Detto ampliamento è ammesso anche in caso di demolizione e ricostruzione.

5. È consentita la realizzazione nel sottosuolo dei soli parcheggi pertinenziali garantendo che in superficie ci sia un riporto di terra non inferiore a 0,60m per la realizzazione di prato erborato e arbusti, limitando le superfici non permeabili alle sole rampe di accesso ai garage.

6. È ammessa la realizzazione, in soprasuolo, di impianti sportivi pertinenziali scoperti e dei relativi fabbricati di servizio con SUL \leq 30mq.

7. Ogni intervento che modifichi l'assetto delle sistemazioni esterne esistenti deve garantire la conservazione delle essenze presenti e delle caratteristiche ambientali dei luoghi anche tramite nuove piantumazioni di essenze similari.

Art.105 Aree per Orti Urbani OU

1. Comprendono porzioni di territorio fortemente parcellizzate attualmente coltivate ad orti ed uliveti per uso familiare, poste al margine degli ambiti urbani, localizzate ai piedi di S.Maria del Monte tra il nuovo tracciato della tangenziale nord ed i tessuti della Città Consolidata a S.Lorenzo e della Città in Trasformazione a Pratarone.

2. Nei lotti di dimensione pari o superiore a 1.000mq è consentita la realizzazione (NC) di manufatti di servizio adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto con SUL \leq 20mq.

3. Per i soli edifici esistenti ed edificati a seguito di rilascio di regolari titoli edilizi abilitativi o regolarizzati a seguito di rilascio di concessione in sanatoria, sono ammessi i seguenti interventi:
MO - MS - RRC - RE - NC limitatamente ad interventi di demolizione e ricostruzione.

Capo IV Ambiti Extraurbani

Art.106 Territorio Naturale

1. Sono gli ambiti del territorio extraurbano caratterizzati dal maggior valore di naturalità per la presenza di beni di interesse paesaggistico e tutelati *ope legis* nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali, anche se interessati dall'uso agricolo.

Essi conservano il carattere naturale o seminaturale in condizione di semintegrità.

Rientrano negli ambiti del Territorio Naturale le ampie fasce lungo i valloni che attraversano il territorio con orientamento NW-SE caratterizzate dalle aree boscate ripariali e dalle aree di fondovalle del Fosso Rio e della Valle Collerano.

2. Per queste porzioni di territorio obiettivo primario del PUCG è la conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti nonché la tutela delle caratteristiche ambientali, degli elementi morfologici ed agro-pedologici attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti naturali interessati, anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia.

Nelle aree boscate deve essere favorita la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale che faunistico, il mantenimento della loro funzione ecologica e delle biodiversità.

Nelle aree di fondovalle del Fosso Rio e del Collerano l'attività colturale agricola esistente deve essere tutelata e indirizzata al fine di assicurarne la fruibilità e la permanenza umana a fini ambientali e paesistici. Tali obiettivi sono prevalenti rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura.

3. Sono consentiti interventi ambientali di:

- Conservazione e gestione naturalistica, tutela e salvaguardia (CG)

ed i seguenti Usi Compatibili:

- Naturalistici (UN)
- Agro silvo-pastorali (UA)
- Ricreativi (UR)
- Formativi (UF)
- Turistico –ricettivi (UT)

come definiti all'art.26 delle presenti NTA, fatte salve le limitazioni di cui ai successivi co.6 e co.7 relative ai beni tutelati *ope legis* ed alle aree perimetrate entro il Vallone del Fosso Rio interessate dalla proposta di ampliamento del Monumento Naturale di cui al co.8.

4. I beni oggetto di tutela *ope legis* sono:

- le aree boscate ai sensi dell'art.142 co.1 lett.g del DLgv 42/2004, parti del territorio occupate da essenze arboree, non da frutto, fatta eccezione per i castagni, destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione e conservazione del verde boschivo
- i corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 co.1 lett.c del DLgv 42/2004, Fosso Rio e Fosso di Savo

5. Tutela delle Aree Boscate

1. Non sono consentite nuove edificazioni.

2. Sono consentiti i seguenti interventi nel rispetto delle norme vigenti in materia, senza richiederne autorizzazione ai sensi degli art.146-159 del DLgv 42/2004:

- interventi previsti nei piani di gestione ed assestamento forestale corredati di parere paesaggistico, nei progetti di miglioramento e ricostituzione boschiva, nei piani pluriennali di taglio, nei progetti di utilizzazione forestale
 - taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e volto anche alla eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperiente, danneggiata o in soprannumero
 - forestazione, ricostituzione e rinfoltimento
 - opere di bonifica per il miglioramento del patrimonio boschivo, per la regimazione delle acque e la sistemazione della sentieristica e viabilità forestale
 - opera di difesa dal fuoco comprese prese d’acqua, sentieristica, viabilità, punti di avvistamento, fasce taglio fuoco
 - opere connesse all’esercizio delle attività agro silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente allo stato dei luoghi.
3. È soggetto ad autorizzazione paesistica il taglio a raso dei boschi d’alto fusto non assestato o ceduo invecchiato.
4. Previa autorizzazione ai sensi degli art.146-159 del DLgv 42/2004 sono consentiti i seguenti interventi:
- recupero dei manufatti esistenti necessarie alle attività agro silvo-pastorali, delle abitazioni rurali e dei fabbricati ad uso residenziale e le relative opere idriche e fognanti
 - di sistemazione idrogeologica delle pendici
 - costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi
 - di realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico ambientali da localizzare nelle radure prive di alberature e comunque in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.
5. Gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco, anche attraverso limitazioni di uso e di percorrenza dell’area, e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell’alto fusto, qualora tecnicamente ed economicamente attuabile, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell’impianto.
6. Gli interventi effettuati nei valloni devono comprendere l’attivazione dei progetti di riqualificazione ed il recupero delle cenosi arboree ripariali e di forra di cui al seguente co.9, nonché il nuovo impianto di cenosi boschive e arbustive autoctone.
7. Le parti di lotti interessati da aree boscate sono inedificabili: non concorrono alla determinazione delle cubature anche per costruire al di fuori di esse e non contribuiscono alla determinazione del lotto minimo.
8. Tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto di quanto indicato all’art.38 “Protezione delle aree boscate” delle NTA del PTPR e del relativo Regolamento di Attuazione 1814/2005 n. 7/B.
9. I territori boscati sono altresì sottoposti alle disposizioni di cui alla LR 39/2002 “Norme in materia di gestione delle risorse forestali” e del Regolamento Regionale n.7/2005.

6. Tutela dei corsi d'acqua

1. Ai sensi dell'art.142 co.1 lett.c del DLgv 42/2004 ed in riferimento a quanto espresso all'art.35 delle NTA del PTPR, i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto sono oggetto delle seguenti prescrizioni:

- devono essere mantenute integre ed inedificate per una profondità di 150m per parte, a partire dall'argine
- è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente.

2. Ogni intervento sui corsi d'acqua o entro le fasce di rispetto è subordinato ad autorizzazione paesistica ai sensi degli art. 146 e 159 del DLgv 42/2004 fatto salvo le esclusioni di cui all'art. 35 co.7 delle NTA del PTPR.

3. Previo nulla osta rilasciato dagli organi competenti, sono consentiti i seguenti interventi da realizzarsi secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica:

- opere idrauliche e di bonifica
- opere per lo scarico e la depurazione delle acque reflue
- opere connesse ad attività indispensabili ai fini della eliminazione di situazioni insalubri e di pericolo per la sanità pubblica
- infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nel rispetto delle procedure e delle norme vigenti.

4. Opere da eseguirsi in somma urgenza, per rischio esondazione, possono essere eseguite previo avviso al momento dell'inizio delle stesse e dimostrazione alle autorità preposte dell'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi mediante presentazione del progetto di sistemazione delle aree.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono soggetti ad autorizzazione paesistica ma solo all'obbligo di comunicazione alle strutture competenti.

6. Le aree interessate dalle fasce di rispetto concorrono alla determinazione della volumetria massima consentita edificabile secondo la zona di PUCG, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

7. Per i beni presenti entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sottoposti a vincolo ai sensi dell'art.134 del DLgv 42/2004, l'indice edificatorio è quello per essi individuato dal PTPR con riferimento ai Sistemi di Paesaggio corrispondenti.

8. Per favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato ricadente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, i manufatti non vincolati e ricadenti in lotti non inferiori 10.000mq, possono esser interessati da incrementi di volumetria ai soli fini igienico-sanitari non superiori al 5% e comunque non superiori a 50mc.

9. Ogni intervento da eseguirsi entro le fasce di rispetto deve essere conforme a quanto previsto dal PTPR per tali aree, secondo quanto indicato all'art.35 delle NTA del PTPR.

7. Tutela delle aree entro il Vallone del Fosso Rio interessate dalla proposta di ampliamento del Monumento Naturale

1. Per tali aree che risultano comprese entro il perimetro che la REC denomina APR 22, il PUCG introduce le seguenti limitazioni volte alla conservazione e mantenimento delle caratteristiche naturali ed ambientali secondo quanto previsto dalla LR 29/97.

Sono vietati:

- la manomissione e l'alterazione delle caratteristiche naturali
- la raccolta e il danneggiamento della flora spontanea, la raccolta indiscriminata dei funghi e dei prodotti di sottobosco secondo quanto previsto nella LR 32/1998 ad esclusione di quanto previsto

dalla L 157/1992 e dalla LR 17/92, ai fini di ricerca e di studio effettuati nel rispetto della normativa vigente

- la cattura, l’uccisione, il danneggiamento e il disturbo delle specie animali
- l’esecuzione di qualsiasi opera edilizia ad eccezione di quelle necessarie alla conservazione del patrimonio naturalistico storico-archeologico
- l’apertura di nuove strade o piste carrabili
- la realizzazione di opere che comportano modificazione permanente del regime delle acque.

2. Sono consentiti esclusivamente interventi per la gestione e conduzione delle attività agricole esistenti, comprese i lavori per l’ordinaria gestione dell’attività forestale, di cui alla LR 39/02 e del Regolamento Regionale n. 7/B del 18/04/2005.

3. Qualora, in presenza di eventi eccezionali, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso al momento dell’inizio delle opere e a dimostrare all’autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico l’avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

8. Progetti ambientali per la riqualificazione ed il recupero delle cenosi arboree ripariali

1. I progetti ambientali devono essere condotti secondo le seguenti indicazioni in relazione alla diversa tipologia di bosco.

2. Nei **boschi cedui di castagno** si dovrà:

- garantire il perpetuarsi della vitalità delle ceppaie per la moltiplicazione agamica del bosco
- mantenere un numero minimo di almeno 30 matricine per ettaro (piante di doppio turno, aventi un’età doppia rispetto a quella media del bosco)
- garantire la presenza di abbondante seme derivante dalla riproduzione gamica
- effettuare interventi di potatura straordinaria da svolgersi nei mesi invernali, al fine di ripulire i boschi dalle ramaglie cadute a terra che costituiscono alto rischio di incendio
- lasciare almeno 2 esemplari vetusti per ettaro, all’interno dei quali possono trovare rifugio i rapaci notturni oppure insetti quali le api, per favorire la biodiversità
- garantire la formazione di seme a sostentamento delle specie animali nei periodi avversi (cinghiali, istrici, scoiattoli, ghiandaie, ecc.).

3. Nei **boschi cedui misti di latifoglie** si dovrà:

- garantire il perpetuarsi della vitalità delle ceppaie per la moltiplicazione agamica del bosco
- mantenere un numero minimo di almeno n.60 matricine per ettaro (piante di doppio turno, aventi un’età doppia rispetto a quella media del bosco)
- garantire la presenza di abbondante seme derivante dalla riproduzione gamica
- effettuare interventi di potatura straordinaria da svolgersi nei mesi invernali, al fine di ripulire i boschi dalle ramaglie cadute a terra che costituiscono alto rischio di incendio
- lasciare almeno 2 esemplari vetusti per ettaro, all’interno dei quali possono trovare rifugio i rapaci notturni oppure insetti quali le api per favorire la biodiversità
- trattandosi di boschi con elevata biodiversità, preservare anche le piante che siano in grado di produrre frutti eduli per l’avifauna quali ciliegi selvatici, corbezzoli, perastri, ecc.
- garantire inoltre la formazione di seme a sostentamento delle specie animali nei periodi avversi (cinghiali, istrici, scoiattoli, ghiandaie, ecc.);

- garantire il rispetto delle vigenti disposizioni regionali in merito alla raccolta delle diverse specie di funghi e tartufi (LR 32/98).

4. Nei **castagneti da frutto** si dovrà:

- garantire il perpetuarsi della vitalità delle ceppaie per la moltiplicazione agamica del bosco;
- garantire la presenza di abbondante seme derivante dalla riproduzione gamica;
- mantenere una densità massima di 100-120 piante per ettaro, eseguendo operazioni di potatura normale delle chiome ogni 3-5 anni;
- garantire il rinnovamento costante della specie "*Marrone di Cave*" procedendo al reinnesto di almeno 1-2 piante per ettaro ogni 10 anni.
- contrastare il propagarsi del "*Cinipide galligeno*", parassita patogeno del castagno (*Driocosmus coryphilus*) tramite lotta biologica consistente nel rilascio nell'ambiente dell'insetto antagonista (*Torimus sinensis*).

9. Interventi consentiti

1. Nelle aree boscate di Castagneti da Frutto è consentita la fruizione didattico-ricreativa, attivabile anche con una sentieristica appropriata e con aree di sosta attrezzate.
2. È consentito l'esercizio delle sole attività colturali compatibili con gli obiettivi di tutela fissati dal PUCG.
3. Ogni intervento a ridosso dei corsi d'acqua deve garantire una fascia di ampiezza minima pari a 10m da destinarsi alla ricostituzione dell'ambiente ripariale.
4. Nelle aree a conduzione agricola è prescritta la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo e dei corsi d'acqua naturali ed artificiali.
5. Sono consentite, solo se strettamente necessario, esclusivamente nuove strade poderali non asfaltate per la conduzione dei fondi, tracciate seguendo la morfologia del terreno e tali da non determinare ruscellamenti delle acque.

Art.107 Territorio Rurale

1. Comprendono porzioni del territorio extraurbano caratterizzate dalla vocazione e dalla permanenza dell'effettivo uso agricolo.
2. Per il Territorio Rurale il PUCG si prefigge di preservare e valorizzare la fisionomia e la peculiarità morfologica, naturalistica ed antropica di ciascuna area; di conservare gli assetti territoriali che presentano caratteri particolari derivanti dall'interazione tra gli elementi naturali ed il tessuto agricolo.
3. Il Territorio Rurale comprende le tipologie di paesaggio rurale come definite dagli elaborati del PTPG ed in particolare, la quasi totalità del territorio è caratterizzata dal "Paesaggio agricolo collinare con coltivazioni miste" ed in misura inferiore dal "Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di oliveti".
4. Il PUCG, in recepimento delle direttive agro-economiche espresse dal PTPG promuove una ruralità multifunzionale al fine di:
 - salvaguardare e potenziare il ruolo dell'impresa agricola quale elemento imprescindibile per la tutela attiva del territorio e lo sviluppo socioeconomico anche mediante l'accrescimento dei livelli occupazionali

- contrastare la frammentazione fondiaria e la dismissione dell'agricoltura attraverso l'incentivazione di interventi volti alla ricomposizione delle aziende e all'uso produttivo del territorio agricolo
- favorire gli interventi volti all'utilizzo dei manufatti rurali finalizzati ad incrementare l'offerta di servizi al territorio mediante l'introduzione di attività compatibili con l'agricoltura
- recuperare e valorizzare il territorio agricolo, le caratteristiche rurali degli insediamenti e dei manufatti edilizi.

5. Ogni intervento nel Territorio Rurale deve essere condotto nel rispetto di quanto previsto dagli art.54-58 della LR 38/99.

6. Al fine di dare concreta attuazione a quanto indicato al co.4, entro le aree del Territorio Rurale sono consentiti gli usi previsti all'articolo 54 comma 2 della LR 38/99:

- ricettività e turismo rurale
- trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali
- ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali
- attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico riabilitative
- accoglienza ed assistenza degli animali

Le suddette attività, localizzate all'interno della azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di Utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 bis della LR 38/99.

7. Il Territorio Rurale si articola nelle seguenti componenti:

- **Aree Agricole di Interesse Primario R1**
- **Aree Agricole di Interesse Secondario R2**

8. Disciplina delle aree agricole ricadenti entro le componenti della Rete Ecologica

Per le aree individuate nell'ambito del Territorio Rurale, qualora le stesse risultino contemporaneamente ricadere entro il perimetro di ambiti della Rete Ecologica, operano altresì le norme relative alle componenti della Rete Ecologica di cui agli artt.26 e 101, prevalenti laddove più restrittive. Per l'individuazione degli ambiti di Rete Ecologica fa fede la Tavola 10. Rete Ecologica Comunale.

Art.108 Aree Agricole di Interesse Primario R1

1. Le **Aree Agricole di Interesse Primario** comprendono parti di territorio comunale caratterizzate dalla naturale vocazione agricola, che conservano i caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale. Tali aree sono prevalentemente costituite da territori a conduzione agricola tipica o specializzata di grande o media estensione e sono parte essenziale nella definizione degli aspetti identitari del territorio comunale.

2. In riferimento alle tipologie di paesaggio rurale individuate dal PTPG, le aree agricole di Interesse Primario risultano comprese per la quasi totalità entro le aree del "Paesaggio agricolo collinare con coltivazioni miste", e per una piccola parte a nord del territorio comunale al confine con i Comuni di Rocca di Cave e Genazzano, nel "Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di oliveti".

3. Interventi consentiti

Sono consentiti interventi ambientali di:

- Riqualificazione e recupero ambientale (RA)

ed i seguenti Usi Compatibili :

- Naturalistici (UN)
- Agrosilvo-pastorali (UA)
- Ricreativi (UR)
- Formativi (UF)
- Turistico-ricettivi (UT)

come definiti all'art.26 delle presenti NTA.

4. Paesaggio

1. I manufatti relativi ai terrazzamenti, lunettamenti e muri a secco correlati alla coltivazione della vite, dell'ulivo e della arboricoltura da frutto, devono essere mantenuti integri e funzionali; ogni intervento di ripristino e riqualificazione deve essere condotto nel rispetto delle caratteristiche materiche, dimensionali e tecnico-costruttive.

2. Devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite con essenze analoghe.

3. Per quanto possibile, compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo, devono essere conservate le produzioni agricole tipiche del territorio favorendo il riconoscimento di qualità delle produzioni (DOP-DOC-IGT...). Ogni modifica colturale deve essere adeguatamente motivata.

5. Edificato

1. Ogni intervento di nuova edificazione deve essere condotto nel rispetto di quanto espresso agli art.54-58 della LR 38/99 ed alle integrazioni di cui alla LR 10/2014 ed al Regolamento Regionale n. 11/2015. Qualora l'intervento ricada all'interno del perimetro di componenti della Rete Ecologica, potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi consentiti dalla specifica disciplina della Rete Ecologica in merito alle Categorie di intervento ambientale ed agli Usi ed attività sul territorio.

2. Ogni nuovo manufatto deve essere schermato con essenze arboree o arbustive coerenti con il contesto vegetazionale, fitoclimatico e pedologico locale, disponendo gli arbusti e le alberature in fasce o raggruppamenti, preferibilmente disetanei e plurispecifici.

3. Gli interventi dovranno essere condotti in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature e in caso di movimenti di terra, con modalità idonee a ripristinare il manto vegetale.

4. I fabbricati esistenti destinati alle residenze possono essere oggetto di interventi di MO-MS-RRC-RE.

6. Viabilità

1. Sono vietati interventi per: l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle strade esistenti mediante applicazione di manto bituminoso, l'allargamento non strettamente giustificato da ragioni tecniche.

2. Sono consentite se strettamente necessario, esclusivamente nuove strade poderali non asfaltate per la conduzione dei fondi, tracciate seguendo la morfologia del terreno e tali da non determinare ruscellamenti delle acque.

3. È consentito l'adeguamento della rete viaria esistente secondo le procedure di cui all'art. 18 della LR 24/98.

4. In caso di nuovi tracciati o negli adeguamenti di quelli esistenti deve essere prevista una adeguata alberatura dei margini.

Art.109 Aree Agricole di Interesse Secondario R2

1. Le **Aree Agricole di Interesse Secondario** comprendono vaste porzioni del territorio comunale destinate all'agricoltura che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali ed in parte compromesse da fenomeni di urbanizzazione diffusa e da usi diversi da quello agricolo.

2. In riferimento alle tipologie di paesaggio rurale individuate dal PTPG, le aree del Paesaggio Rurale di Interesse Secondario risultano comprese entro le aree del "Paesaggio agricolo collinare con coltivazioni miste".

3.Interventi consentiti

Sono consentiti interventi ambientali di:

- Riqualificazione e recupero ambientale (RA)
- Qualificazione e valorizzazione (QV)

e i seguenti usi compatibili:

- Naturalistici (UN);
- Agro silvo-pastorali (UA);
- Ricreativi (UR)
- Formativi (UF)
- Turistico-ricettivi (UT)
- Urbani Locali (UL)

come definiti all'art.26 delle presenti NTA.

4.Paesaggio

I manufatti relativi ai terrazzamenti, lunettamenti e muri a secco correlati alla coltivazione della vite, dell'ulivo e della arboricoltura da frutto, devono essere mantenuti integri e funzionali; ogni intervento di ripristino e riqualificazione deve essere condotto nel rispetto delle caratteristiche materiche, dimensionali e tecnico-costruttive.

Devono essere conservate le alberature di alto e medio fusto esistenti, salvo che si riscontrino condizioni di degrado delle stesse nel qual caso andranno sostituite con essenze analoghe.

5.Edificato

Ogni intervento di nuova edificazione deve essere condotto nel rispetto di quanto espresso agli art.54-58 della LR 38/99 ed alle integrazioni di cui alla LR 10/2014 ed al Regolamento Regionale n. 11/2015. Qualora l'intervento ricada all'interno del perimetro di componenti della Rete Ecologica, potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi consentiti dalla specifica disciplina della Rete Ecologica in merito alle Categorie di intervento ambientale ed agli Usi ed attività sul territorio.

6.Viabilità e infrastrutture

È consentita la realizzazione di interventi infrastrutturali, per servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nonché di attività produttive compatibili. Qualora l'intervento ricada

all'interno del perimetro di componenti della Rete Ecologica, potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi consentiti dalla specifica disciplina della Rete Ecologica in merito alle Categorie di intervento ambientale ed agli Usi ed attività sul territorio.

TITOLO VII SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Capo I Articolazione delle componenti

Art.110 Disposizioni Generali

1. Il PUCG persegue l'obiettivo del miglioramento del sistema di mobilità, con misure di razionalizzazione e messa in sicurezza dei tracciati stradali esistenti, di realizzazione di nuovi tracciati alternativi agli esistenti, di miglioramento e manutenzione della viabilità urbana ed extraurbana, di formazione di fasce di mitigazione degli impatti, di risanamento delle situazioni di inquinamento acustico e atmosferico.

2. Il PUCG evidenzia nella Tavola 2.Viabilità e nella Tavola 3.Rete Verde:

- i nuovi tracciati viari
- i tratti viari da adeguare in via prioritaria
- gli interventi per la sicurezza degli innesti e degli incroci stradali previsti dal PUCG
- una Rete Verde di percorsi pedonali e ciclabili.

Conformemente alla disciplina vigente, definisce le fasce di rispetto e le fasce di pertinenza della rete viaria esistente e di progetto, al fine della salvaguardia degli spazi da destinare alla realizzazione di complanari o corsie di servizio, all'ampliamento delle arterie esistenti, ad aree di sosta per la sicurezza e la funzionalità delle infrastrutture, a percorsi pedonali e ciclabili.

3. Fermi restando i principi informativi e le finalità del PUCG in relazione alle diverse reti e infrastrutture, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati grafici allegati, sono indicativi.

I tracciati di nuova realizzazione o da adeguare saranno precisati nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi del DLgv 50/2016.

4. Eventuali variazioni dei tracciati viari comportanti modifiche al PUCG, motivate in sede di progettazione da esigenze costruttive, funzionali, di sicurezza o di impatto ambientale, qualora non altrimenti definite, comportano automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona senza che ciò costituisca variante al PUCG, a condizione che non venga compromessa la funzionalità e la coerenza fra le destinazioni d'uso interessate.

5. I PUOC possono apportare integrazioni al sistema delle infrastrutture stradali di interesse locale e di quartiere quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del PUCG.

Possono anche definire motivate soluzioni di tracciato di infrastrutture viarie appartenenti alla rete urbana, diverse da quelle indicate dal PUCG, fermi restando i punti di innesto e di uscita nonché la coerenza con gli obiettivi e le caratteristiche dell'opera.

Tali nuove soluzioni di tracciato non comportano variante di PUCG.

6. Nei casi di tracciati viari di nuova realizzazione ricadenti nelle componenti della REP, così come individuate nell'elaborato Tavola 10. Rete Ecologica Comunale, nella fase di progettazione degli stessi si dovrà considerare un attento disegno del percorso, che minimizzi il consumo di suolo e l'estensione di vegetazione da rimuovere, unitamente alla predisposizione di misure progettuali (opere di ingegneria naturalistica, terre armate, barriere fonoassorbenti etc.) atte a ripristinare gli elementi morfologici e vegetazionali interferiti e a ridurre l'inevitabile disturbo introdotto nel contesto ambientale una volta che le nuove infrastrutture operino a regime, assicurando la funzionalità dei valloni in termini di residua connettività ambientale.

Per le stesse dovrà essere richiesto il parere di competenza in merito alla compatibilità con il PTPG sul progetto definitivo.

7. La pianificazione dei tracciati viari all'interno del perimetro di ogni PUOC deve in ogni caso studiare e dimostrare la coerenza e la continuità con le reti esterne e, se del caso, promuovere e proporre i necessari adeguamenti.

8. In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal presente PUCG devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PUCG, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi evidenziati al successivo art. 111.

9. Per la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano il PUCG recepisce quanto dettato dal DM Infrastrutture e Trasporti 6792/2001.

10. Il Sistema della Mobilità è costituito dall'insieme delle infrastrutture stradali funzionali alla circolazione veicolare quali tracciati viari, corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, innesti e rotatorie nonché dalla viabilità esclusivamente pedonale o ciclopeditone.

Si articola in:

- **Infrastrutture per il Traffico Veicolare**
- **Rete Verde.**

Capo II Infrastrutture per il Traffico Veicolare

Art.111 Infrastrutture stradali per traffico veicolare

1. Le aree delle infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti o da adeguare e quelle di nuova realizzazione, con le relative fasce di pertinenza, così come classificate e definite dal DLgv 285/92 “Nuovo Codice della Strada”, dalle Direttive del Ministero Lavori Pubblici del 24 giugno 1995 e dal DM Infrastrutture e Trasporti n.5/2001.

2. Il PUCG, per quanto di competenza, classifica le infrastrutture stradali presenti sul territorio comunale in relazione al ruolo funzionale svolto in ambito urbano ed extraurbano, conformemente ai contenuti normativi dei Decreti di cui al precedente co.1 ed in recepimento della classificazione effettuata dal PTPG.

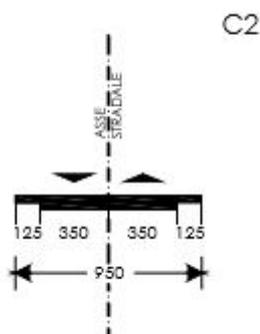
3. In riferimento a quanto espresso al precedente co.2, il PUCG individua nella Tavola 2.Viabilità:

- Rete Secondaria
- Rete Locale

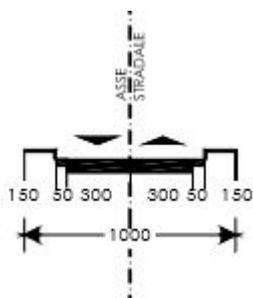
4. La **Rete Secondaria** in ambito extraurbano assolve alle funzioni di collegamento provinciale e regionale, in ambito urbano a livello di quartiere.

Si articola in:

- Rete Secondaria Extraurbana corrispondente al tipo C2 del NCS “Strade extraurbane secondarie”, include il tratto della SR 155 Roma-Fiuggi entro il territorio comunale e le strade provinciali di Via della Selce di interesse provinciale; il tracciato viario di progetto della tangenziale nord.



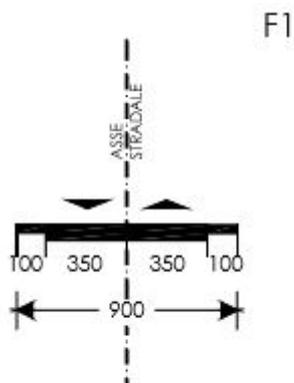
- Rete Secondaria Urbana corrispondente al tipo E del NCS “Strade urbane di quartiere”, include i tracciati viari in corso di realizzazione entro i comparti di espansione residenziale di Colle Palme, San Bartolomeo e Morino e dai tracciati viari interni ai Tessuti T6 e T7 della Città in Trasformazione.



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

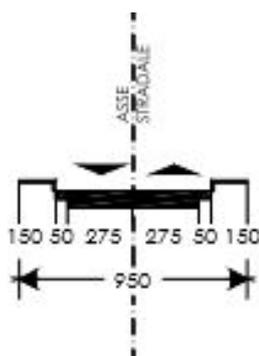
Si articola in:

- Rete Locale Extraurbana corrispondente al tipo F1 del NCS



include le strade provinciali Cave-Rocca di Cave, via dello Speciano e via di Morino nel capoluogo; via di Cesiano e via della Ripa; i tracciati viari di progetto di via della Fontanella a San Bartolomeo e quello di collegamento tra via dello Speciano e via delle Cannetacce.

- Rete Locale Urbana corrispondente al tipo F del NCS



include i tratti urbani dei tracciati delle strade provinciali Cave-Rocca di Cave, via dello Speciano e via di Morino; i tracciati di collegamento tra via del Potano e via dello Speciano in località Speciano e quello di progetto in località Valle Onica; il tracciato viario di progetto e di adeguamento di via S.Lucia, quello di collegamento tra via dello Speciano/via Matteotti e via Falcone-Borsellino e quello di distribuzione interna dell'Area per Attività Produttive in località Cannetaccia.

6. Nelle aree per le infrastrutture stradali possono essere realizzati parcheggi pubblici e privati a raso, piantumazioni e sistemazioni a verde.

Tali aree non contribuiscono alla determinazione delle superfici minime da destinarsi a standard urbanistici.

Art.112 Fasce di pertinenza

1. Le fasce di pertinenza costituiscono parte integrante della strada, da utilizzare solo per la realizzazione di: banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, aree di parcheggio, piste ciclabili, fermate dei mezzi pubblici, distributori di carburante, stazioni di servizio, opere finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell'impatto ambientale, ovvero destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.

2. All'interno delle fasce di pertinenza sono ammessi:

- gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale

- le attrezzature connesse alla mobilità, ovvero strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica)
- le opere di compensazione e mitigazione ambientale, ovvero quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica
- la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.

3. Per le strade di nuova realizzazione in aree di nuovo impianto insediativo o produttivo dovranno essere previste fasce di pertinenza di ampiezza non inferiore a 2,00m per parte.

4. Tutte le strade carrabili esistenti e di progetto in ambito urbano, devono essere dotate di una porzione di spazio riservato alla mobilità pedonale per ogni senso di marcia, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti protetta, costituita da marciapiedi da localizzarsi entro le fasce di pertinenza.

5. Per i tracciati viari per i quali il PUCG prevede un adeguamento in via prioritaria in quanto caratterizzate da corsie di dimensione ridotta o prive di idonei marciapiedi, il PUCG individua e localizza apposite fasce di pertinenza di ampiezza pari a 3,00m per parte al fine di consentirne l'ampliamento.

6. Per le strade urbane esistenti, sono ammessi adeguamenti per la realizzazione di marciapiedi anche su un solo lato del tracciato viario, purché sia fornita una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga. La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

7. I marciapiedi devono avere larghezza almeno pari a 1,50m da considerarsi al netto di strisce erbose o di alberature, di occupazioni di suolo impegnate da lampioni, segnaletica verticale o attrezzature assimilabili.

Art.113 Fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto poste a protezione del nastro stradale coincidono con le aree esterne al confine stradale secondo le distanze minime fissate per l'edificazione.

2. L'ampiezza di tali fasce e le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti di fabbricati fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione non possono essere inferiori a:

a) in ambito extraurbano ovvero prospicienti il Territorio Rurale:

- strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): 30 m
- strade di tipo F (Strade vicinali): 20 m

b) in ambito extraurbano ma prospicienti aree edificabili con attuazione diretta o attraverso strumento urbanistico esecutivo:

- strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): 10 m
- strade di tipo F (Strade vicinali): 10 m

c) in ambito urbano:

- strade di tipo E ed F di larghezza inferiore a 7,00m: 5 m
- strade di tipo E ed F di larghezza superiore a 7,00m: 10 m

3. Sia in ambito urbano che extraurbano, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, oltre alla larghezza della fascia di rispetto sopraccitata, deve essere garantita un'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia il doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi dei due lati.

4. I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, fatte salve le strade di quartiere e locali comprese all'interno di PUOC, purché sia fornita una approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità della strada e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientali non vengano compromesse.

La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

5. Nel caso in cui l'edificato a lato di strade di categoria E ed F determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento.

6. Nelle fasce di rispetto è vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione di:

- sistemazioni a giardino
- parcheggi a raso, con esclusione di qualsiasi edificio
- recinzioni in muratura e altri tipi di recinzione nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale e del Nuovo Codice della Strada
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche
- canalizzazioni irrigue
- metanodotti, gasdotti, ecc.
- strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale
- strade di raccordo dei vari sbocchi viari
- strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto
- impianti per la distribuzione dei carburanti e stazioni di servizio.

7. In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati, è vietata la costruzione anche provvisoria di ogni genere di manufatto in elevazione che pregiudichi la funzionalità dell'intersezione stessa e la visibilità delle manovre.

8. Sulle costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi interventi di:

MO - MS - RRC - RE - NC limitatamente agli ampliamenti consentiti dalle norme delle diverse componenti di PUCG, sui fronti non prospicienti l'asse della infrastruttura viaria.

9. Nel caso di esproprio di fabbricati per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità o di loro ampliamenti e potenziamenti ovvero nel caso in cui tali opere incidano sui requisiti di abitabilità di tali

edifici o producano una incompatibilità ambientale può essere consentita la demolizione e ricostruzione di uno o più edifici di SUL pari a quella esistente incrementata del 10%, ma con le stesse destinazioni d'uso. La ricostruzione potrà avvenire su aree adiacenti appartenenti allo stesso proprietario, purché non destinate a spazi pubblici ovvero su altra area di proprietà comunale o di terzi qualora idonea alla trasferibilità delle volumetrie.

10. All'interno delle fasce di rispetto le attività colturali, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione, in conformità con le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento Attuativo.

Art.114 Tracciati Rurali

1. Corrispondono alle strade rurali esistenti negli ambiti extraurbani del territorio comunale comprese nel Territorio Naturale N e più estesamente nel Territorio Rurale, soprattutto nelle Aree Agricole di Interesse Secondario R2, utilizzate dai coltivatori, allevatori e boscaioli per accedere ai fondi.

2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di mantenerne funzionalità e sicurezza.

Gli interventi possono ricomprendere:

- risagomatura del tracciato, nei limiti dell'esistente, con adeguamento e miglioramento del fondo stradale
- realizzazione di manto superficiale in conglomerato drenante nei tratti sensibili
- cunette laterali e trasversali per la regimentazione delle acque superficiali
- palizzate in legname e talee di protezione delle scarpate.

Gli interventi devono essere condotti con tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto del territorio, della sua morfologia e delle sue specificità, climatiche, fisiche e geografiche.

Capo III Rete Verde

Art.115 Disposizioni Generali

1. Il PUCG attribuisce particolare rilievo allo sviluppo delle reti alternative alla rete stradale carrabile e promuove il recupero e la formazione di una rete, ciclabile e/o pedonale, favorendo anche iniziative di livello sovracomunale necessarie affinché il sistema locale sia interconnesso con il sistema della mobilità dolce di area vasta.
2. Il PUCG definisce una Rete Verde integrando i tracciati storici della via Francigena e della antica via Prenestina, la pista ciclabile del Vallone del Fosso Rio in ambito extraurbano, con un insieme di percorsi pedonali e/o ciclabili sul territorio comunale, che prefigura una serie di interventi a medio e lungo termine finalizzati ad incentivare forme di circolazione non motorizzate che colleghino le frazioni con il capoluogo e favoriscano la fruizione a scopi ricreativi e turistici del territorio.
3. Il PUCG affida alla Rete Verde il compito di differenziare le modalità di spostamento all'interno del territorio comunale e di garantire o migliorare l'accessibilità ai servizi pubblici e alle aree verdi, favorendo lo sviluppo di una vera e propria maglia di percorsi verdi a supporto della diffusione di forme di mobilità alternative e maggiormente ecologiche.
4. La Rete Verde comprende le strade locali, urbane, extraurbane o poderali, destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e/o ciclabile e caratterizzate da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada, di cui alla lettera F-bis, dell'art. 2, del DLgv 285/92 (Nuovo Codice della Strada).
5. La Rete Verde comprensiva dei percorsi pedonali, di quelli ciclabili e delle aree verdi di pertinenza, esistenti o di nuova realizzazione, riportata negli elaborati grafici allegati, è indicativa. Tutti i tracciati e le aree saranno precisati nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi del DLgv 50/2016.
6. I percorsi pedonali e ciclabili devono rispondere alle indicazioni del "Nuovo Codice della Strada" e delle normative specifiche di riferimento.
7. Gli interventi, funzioni ed usi ammessi per tali infrastrutture sono quelli necessari ad attuare i percorsi con i relativi elementi di arredo urbano, reti tecnologiche, segnaletica, pubblica illuminazione, attrezzature fisse.
8. In fase di programmazione e di progettazione della Rete Verde è da conseguire la minore interferenza possibile con il traffico veicolare, anche a fronte di diverse e più onerose soluzioni urbanistiche, tecniche ed ambientali.
9. L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione della Rete Verde anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento di località di interesse naturalistico

ambientale storico e culturale, di attrezzature sportive e ricreative, di aree verdi urbane, di attrezzature collettive e di quartiere.

10. Entro gli Ambiti di Trasformazione per Servizi e per i nuovi insediamenti nei Tessuti T6 e T7 si dovranno prevedere percorsi pedonali su marciapiede e/o in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi, sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).

Art.116 Percorsi pedonali

1. Le sezioni dei percorsi pedonali ivi compresi i marciapiedi stradali, devono rispettare le indicazioni di cui all'art.4 punto 3 del DM 5/2001.

2. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, devono essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In tal caso i percorsi devono essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

3. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si deve assicurare la segnalazione di attraversamento mediante appositi segnalatori acustico-visivi e tattili, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.

4. Per le caratteristiche tecniche dei percorsi pedonali si rimanda alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" ed alla vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dall'art. 83 co. 10.

5. I percorsi pedonali devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- ove le condizioni lo consentano, tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari dotandoli di siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati
- la sezione dei percorsi pedonali nei marciapiedi stradali non potrà essere inferiore a 1,50m.
- la sezione dei percorsi in sede propria non dovrà essere inferiore a 3,00m entro gli Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici di cui all'art.74 delle presenti NTA e ad almeno 5,00m nel caso di percorsi alberati
- la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali di progetto nei Tessuti della Città Consolidata può ridursi fino al minimo di 1,20m solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.)
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

Art.117 Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate, ove possibile, su sede propria. Possono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto in modo compatibile agli interventi di mitigazione ambientale.
2. Nelle aree urbane i percorsi ciclabili possono essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, purché separati dai percorsi pedonali. Eventuali interferenze devono essere opportunamente segnalate.
3. Nelle aree in cui non sia possibile individuare sedi proprie, i percorsi ciclabili devono essere, ove possibile, adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare.
4. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà mettere in sicurezza l'attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali.
5. Nei parcheggi per autoveicoli da realizzarsi secondo le previsioni del PUCG, una quota non inferiore al 10% dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette.
6. Per le caratteristiche tecnico-dimensionali delle piste ciclabili si rinvia al Regolamento ministeriale di cui al DM Lavori pubblici n. 557 del 30 novembre 1999.
7. I progetti degli itinerari ciclabili previsti dal PUCG che prevedano anche la riqualificazione dello spazio stradale circostante, devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e veicoli a motore (intersezioni, accessi a nodi attrattivi, ecc.).
8. Le piste ciclabili devono essere realizzate tenendo conto delle seguenti indicazioni:
 - le piste ciclabili di nuova realizzazione devono essere accompagnate da sistemazioni a verde quali siepi, aiuole ecc.
 - devono avere una larghezza non inferiore a 2,50m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi; in presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2,00m
 - le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello, in questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate
 - nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

TITOLO VIII NORME FINALI

Art.118 Zone territoriali omogenee

1. Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/1968, le componenti del presente PUCG sono così classificate:

- Zona Territoriale Omogenea A :
 - Ambiti del Sistema Insediativo Residenziale**
 - Città Storica, Tessuto T1
- Zona Territoriale Omogenea B :
 - Ambiti del Sistema Insediativo Residenziale**
 - Città Consolidata, Tessuti T2 - T3 – T4 – T5
 - Area di Margine M3
- Zona Territoriale Omogenea C :
 - Ambiti del Sistema Insediativo Residenziale**
 - Città in Trasformazione, Tessuti T6 - T7
 - Aree di Margine M1 - M2
 - Ambiti di Trasformazione AT - ATS
 - Ambiti per Edilizia Sociale HS
 - Ambiti Urbani del Sistema Ambientale**
 - Verde Privato VP
 - Orti Urbani OU
- Zona Territoriale Omogenea D :
 - Ambiti del Sistema Insediativo Funzionale**
 - Ambiti per Attività Produttive AP1- AP2 - AP3 - AP4 - AP5 - AP6
 - Aree per Servizi Privati SP – SPR
- Zona Territoriale Omogenea E :
 - Ambiti Extraurbani del Sistema Ambientale**
 - Territorio Naturale N
 - Aree Agricole di Interesse Primario R1
 - Aree Agricole di Interesse Primario R2
- Zona Territoriale Omogenea F :
 - Ambiti del Sistema Insediativo Funzionale**
 - Servizi Pubblici di Interesse Locale AC - AI - VA - P
 - Servizi Pubblici di Interesse Generale IS - AIS
 - Reti e Attrezzature Tecnologiche STI - DC - C
 - Ambiti Urbani del Sistema Ambientale**
 - Monumento Naturale MN

Art.119 Adeguamenti e deroghe al PUCG

1. Modifiche o integrazioni della disciplina di PUCG derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, in materia ambientale (Piano di zonizzazione acustica, Piano degli elettrodotti, Piano dell'aria, Piano dei rifiuti, Piano del risparmio energetico, Piano urbano di mobilità, Piano urbano del traffico, Piano urbano parcheggi, ecc.) o in materia commerciale (Regolamento Comunale Urbanistico-Commerciale) non comportano variante urbanistica.

2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PUCG consentiti dall'art. 14 del DPR 380/2001 o da altre norme statali o regionali.

3. Gli interventi di autorecupero di cui alla LR 55/1998 sono soggetti a modalità attuativa indiretta ovvero, se consentito dalle norme regionali, a intervento diretto convenzionato; i cambi di destinazioni d'uso verso funzioni abitative possono essere previste secondo le norme del presente PUCG ovvero nei limiti dei poteri di deroga consentiti ai sensi del co.2 o di apposita normativa regionale, a condizione che siano assicurate, per la nuova destinazione, le dotazioni di standard urbanistici stabilite dal presente PUCG.

Art.120 Recepimento del parere geologico-vegetazionale

1. Costituisce parte integrante delle presenti NTA, il parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della Del.G.R. 2649/1999, da applicarsi in sede di formazione degli strumenti di intervento indiretto.

Art.121 Norme transitorie

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PUCG non si applica:

- alle varianti in corso d'opera dei permessi di costruire già rilasciati alla data di approvazione del presente PUCG, purché le stesse non prevedano aumento di superficie e volume rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo
- agli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi in affitto già localizzati e che fruiscono di finanziamenti pubblici alla data di approvazione del presente PUCG, ai sensi e per gli effetti del DM 27 dicembre 2001
- ai progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PUCG, sia intervenuta almeno l'approvazione del progetto preliminare
- alle proposte di *Project financing*, per le quali, alla data di approvazione del presente PUCG, sia intervenuto, con provvedimento del Comune, la pronuncia di pubblico interesse, ai sensi dell'art.154 del DLgv 163/2006, o che risultino già inseriti nel bilancio comunale fino all'annualità 2019
- ai Piani e ai Programmi urbanistici già adottati dal Consiglio Comunale alla data di approvazione del presente PUCG, in conformità alla disciplina urbanistica applicabile al momento della stessa adozione.

ALLEGATI

- 1.Schede Ambiti di Trasformazione
- 2.Tabelle Sistema Insediativo Morfologico
- 3.Tabelle Sistema Insediativo Funzionale
- 4.Parere geologico-vegetazionale espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della Del.G.R. 2649/1999

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT1. San Bartolomeo – Foschi
AT2. San Bartolomeo
AT3. San Bartolomeo – Grotta Piana
AT4. San Bartolomeo – Colle Palme
AT5. Colle Palme
AT7. Toce – San Lorenzo
AT8. Toce
AT9. Colle Pizzuto
AT10. Campo
AT11. Morino
AT12. Morino-Rondine

ATS1. San Bartolomeo – Via Cesiano
ATS2. San Bartolomeo – Via della Selce
ATS3. Colle Palme – Via della Selce
ATS4. San Carlo
ATS5. Pratarone
ATS6. Valle Onica

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 1. San Bartolomeo - Foschi



 Superficie Ambito di Trasformazione	 Tratto viario da adeguare
 Superficie Standard Urbanistici	 Viabilità esterna all'Ambito

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
2	95	2.210 mq
	96	1.740 mq
	1022	922 mq
	1368	906 mq
	1369	906 mq
	1370	32 mq
Sup.Totale		6.716 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 6.716 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Riqualificazione ed adeguamento del tratto viario di via Cesiano
2. Realizzazione di un Parcheggio Pubblico con accesso diretto da via Cesiano

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **2.000 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 2.000 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 4.716 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,3 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol.Residenziali : 2.015 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 472 mc

AT 1 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1.Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Parcheggio Pubblico: 1.200mq

2. Superficie per adeguamento viabilità esistente con arretramento del fronte strada di 3m: 300mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Parcheggio Pubblico in ampliamento a quello destinato a Standard urbanistici

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione di una superficie per Parcheggio (1.500mq) e per la riqualificazione della Viabilità (300mq) con realizzazione del marciapiede e l'arretramento del fronte strada di circa 3m;

3. L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

4. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 2. San Bartolomeo



 Superficie Ambito di Trasformazione	 Tratto viario da adeguare	 Rete Verde
 Superficie Spazi Pubblici a localizzazione bloccata	 Viabilità esterna all'Ambito	

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
2	147	2.440 mq
	840	2.454 mq
Sup.Totale		4.894 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 4.894 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Riqualificazione ed adeguamento della viabilità di quartiere
2. Realizzazione di un tracciato della Rete Verde di quartiere
3. Realizzazione di un Parcheggio

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale e per Servizi Privati

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **1.400 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali.

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 1.400 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 3.494 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA | If Res. : 0,3 mc/mq |
| 2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA | If Res. P : 0,1 mc/mq |
| 3. Indice di fabbricabilità per Servizi Privati (If SP) da applicarsi alla SEA | If SP : 0,4 mc/mq |

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : **STA x If Res** **Vol. Residenziali : 1.468 mc**

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: **SEA x If res.P.** **V.Res. Premiale : 349 mc**

AT 2 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono le seguenti:

1. Superficie per la realizzazione del tracciato della Rete Verde : 200mq
2. Superficie per adeguamento viabilità esistente con arretramento del fronte strada di 3m: 200mq
3. Superficie per nuovo tracciato viario: 430mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Parcheggio Pubblico in corrispondenza del nuovo tracciato viario

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione del tracciato della Rete Verde (200mq) e per la realizzazione del nuovo tracciato viario (600mq).

3.L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

4. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 3. San Bartolomeo - Grotta Piana



	Superficie Ambito di Trasformazione		Tratto viario da adeguare
	Superficie Spazi Pubblici a localizzazione bloccata		Viabilità esterna all'Ambito

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
2	1355	7.117 mq
	1356	1.263 mq
	1357	4.010 mq
	188	2.140 mq
	189	2.590 mq
	190	2.490 mq
	581	1.535 mq
	1053	942 mq
Sup.Totale		22.087 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 22.087 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato
2. Realizzazione di un Parcheggio Pubblico
3. Adeguamento fronte strada di via Cesiano

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **6.600 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 6.600 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 15.487 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,3 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol.Residenziali : 6.626 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 1.549 mc

2. Vol. Res. di Compensazione per Trasferimenti :

V.Res. Comp. ≤ 20% Vol.Residenziali

V.Res. Trasf : 1.325 mc

AT 3 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **PUOC ai sensi degli artt. 40-45 della LR 38/99** di cui all'art.33 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Superficie per adeguamento viabilità esistente con arretramento del fronte strada di 3m: 300mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato per una superficie non inferiore a 3.400mq da localizzarsi come nella Planimetria d'Ambito di cui alla presente scheda;

2. Parcheggi Pubblici per una superficie non inferiore a 1.200mq da localizzarsi in corrispondenza dell'Area a Verde Attrezzato.

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la riqualificazione della Viabilità (300mq) con realizzazione del marciapiede e l'arretramento del fronte strada di circa 3m, per la realizzazione della superficie a Verde Attrezzato (3.400mq) e per la realizzazione di Parcheggi Pubblici (1.200mq)

3. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di Compensazione per Trasferimento possono essere acquisite in aggiunta a quelle Residenziale d'Ambito a titolo di compensazione per la cessione gratuita di una superficie, pari a 1mq per ogni mc trasferito, per consentirvi l'allocazione di Volumetrie di Trasferimento, in misura non superiore al 20% della Volumetria residenziale d'Ambito. Tali superfici da destinarsi al trasferimento delle volumetrie dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale che provvederà ad assegnarle ai beneficiari del trasferimento o ad accorparle alle Superfici di Interesse Pubblico.

4. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato e a Parcheggio, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a $I_f=0,05mc/mq$ per la realizzazione di manufatti a servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

5.L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

6. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 4. San Bartolomeo - Colle Palme



-  Superficie Ambito di Trasformazione
-  Superficie Spazi Pubblici a localizzazione bloccata

-  Tratto viario da adeguare
-  Viabilità esterna all'Ambito

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
2	573 parte	3.600 mq
3	5	3.200 mq
	7	1.600 mq
Sup.Totale		8.400 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 8.400 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato
2. Riqualificazione ed adeguamento del tratto viario di via della Selce

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **2.520 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 2.520 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 5.880 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,2 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol.Residenziali : 1.680 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 588 mc

AT 4 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Superficie per adeguamento viabilità esistente con arretramento del fronte strada di 3m: 200mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato per una superficie non inferiore a 1.950mq da localizzarsi come nella Planimetria d'Ambito di cui alla presente scheda.

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la riqualificazione della Viabilità con realizzazione del marciapiede e l'arretramento del fronte strada di circa 3m (200mq) e per la realizzazione della superficie a Verde Attrezzato (1.950mq).

3. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a $I_f=0,05mc/mq$ per la realizzazione di manufatti a servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

4.L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 5. Colle Palme



PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
3	808	6.690 mq
	813	3.546 mq
Sup.Totale		10.236 mq

	Superficie Ambito di Trasformazione
	Superficie Standard Urbanistici
	Viabilità esterna all'Ambito

Superficie Totale d'Ambito - STA : 10.236 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione di un Asilo Nido
2. Realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **3.000 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 3.000 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 7.236 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,2 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol.Residenziali : 2.047 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 724 mc

AT 5 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Superficie per la realizzazione di un Asilo Nido-Ludoteca : 2.450mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato di pertinenza dell'Asilo Nido

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la realizzazione di una superficie a Verde Attrezzato di pertinenza dell'Asilo Nido (2.500mq).

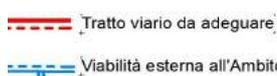
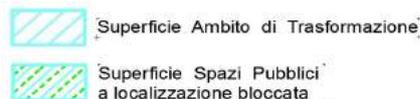
3. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al giardino.

4. L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 7. Toce - San Lorenzo



PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
4	64	5.030 mq
	65	340 mq
	25p	1.651 mq
	26	290 mq
	27	140 mq
	1406	160 mq
	1688	589 mq
Sup.Totale		8.200 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 8.200 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione nuovo tracciato viario.
2. Realizzazione di un'Area a Verde Attrezzato.

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **2.400 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 2.400 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 5.800 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,2 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol.Residenziali : 1.640 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 580 mc

AT 7 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **PUOC ai sensi degli artt. 40-45 della LR 38/99** di cui all'art.33 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Superficie per realizzazione nuovo tracciato viario: 1.500mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato.

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la realizzazione di parte del nuovo tracciato viario (1.000mq).

3. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco.

4. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 8. Toce



	Superficie Ambito di Trasformazione		Tratto viario da adeguare
	Superficie Standard Urbanistici		Viabilità esterna all'Ambito

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
4	47	3.970 mq
	1844	1.477 mq
	1845	1.612 mq
	1374	2.300 mq
	1379	940 mq
	1373	380 mq
	1879	1.590 mq
Sup.Totale		12.269 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 12.269 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione nuovo tracciato Tangenziale Nord
2. Realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **3.680 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 3.680 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 8.589 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,2 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol.Residenziali : 2.454 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 859 mc

AT 8 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Superficie per realizzazione nuovo tracciato viario: 2.100mq
2. Area a Verde Attrezzato : 900mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato in ampliamento a quelle degli standard urbanistici.

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la realizzazione del nuovo tracciato viario (1.500mq).

3. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a $I_f=0,05mc/mq$ per la realizzazione di manufatti a servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

4. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 9. Colle Pizzuto



SEA

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
4	430	1700 mq
	431	2650 mq
	432	4330 mq
	433	1490 mq
	434	849 mq
	1339	200 mq
Sup.Totale		11.219 mq

 Rete Verde
 Superficie Ambito di Trasformazione
 Superficie Standard Urbanistici

Superficie Totale d'Ambito - STA : 11.219 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione del tracciato della Rete Verde
2. Realizzazione di un Parcheggio

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **3.300 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 3.300 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Il PTPR individua entro l'Ambito di Trasformazione Aree Boscate estese per 4.890mq di cui 2.300mq ricadono entro le superfici di Interesse Pubblico e 2.590mq ricadono entro le Superfici Edificabili d'Ambito. Ai sensi di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, il calcolo della Volumetria Edificabile dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Totale d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate.

La Superficie Edificabile d'Ambito deve essere perimetrata escludendo la superficie ad Area Boscata ed in essa non potranno essere realizzate nuove edificazioni.

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico - Sup.Area Boscata

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 5.329 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,2 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

Il calcolo della Volumetria edificabile tiene conto di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, ovvero le superfici delle aree boscate non concorrono ai fini del calcolo della cubatura anche per costruire al di fuori di esse.

1. Vol. Residenziale : STA* x If Res

Vol.Residenziali : 1.266 mc

STA*=Sup. Tot. d'Ambito - Sup. Area Boscata = 11.219mq-4.890mq = 6.329mq

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 533 mc

AT 9 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Parcheggio Pubblico: 1.000mq
2. Superficie per realizzazione tracciato Rete Verde: 1.500mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato

2. Il PTPR individua entro l'Ambito di Trasformazione Aree Boscate estese per 4.890mq di cui 2.300mq ricadono entro le superfici di Interesse Pubblico e 2.590mq ricadono entro le Superfici Edificabili d'Ambito. Ai sensi di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, il calcolo della Volumetria Edificabile dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Totale d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate. Stesso dicasi per il calcolo della Volumetria Premiale che dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Edificabile d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate.

Inoltre una superficie di 3.180mq localizzata entro le particelle n.431 e n.432 e compresa entro le Aree boscate definite dal PTPR, risulta qualificata come Area di Connessione Primaria della REP del PTPG. Tale area, al fine di garantire la funzionalità della REP e le discontinuità verdi dovrà essere esclusa dall'edificazione. Pertanto le nuove edificazione dovranno essere localizzate esclusivamente entro la Superficie Edificabile d'Ambito come rappresentata nella presente scheda.

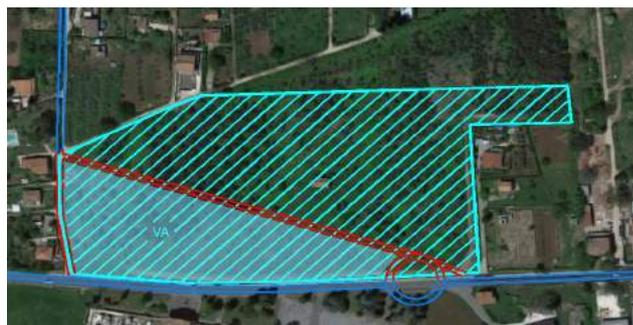
3. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la realizzazione del Parcheggio Pubblico (1.000mq) e del tracciato della Rete Verde (1.500mq).

4. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 10. Campo



	Superficie Ambito di Trasformazione		Tratto viario da adeguare
	Superficie Standard Urbanistici		Viabilità esterna all'Ambito

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
5	138p	42.000 mq
Sup.Totale		42.000 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 42.000 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione del tratto iniziale della Tangenziale Nord a partire dall'innesto sulla SR 155.
2. Realizzazione di un Centro per Attività Sportive.

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **40% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **16.800 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 16.800 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 25.200 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,2 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol.Residenziali : 8.400 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 2.520 mc

2. Vol. Res. di Compensazione per Trasferimenti :

V.Res. Comp. ≤ 30% Vol.Residenziali

V.Res. Trasf : 2.520 mc

AT 10 - PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **PUOC ai sensi degli artt. 40-45 della LR 38/99** di cui all'art.33 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Centro Sportivo: 11.800mq
2. Superficie per Viabilità, nuovo tracciato viario e innesto sulla SR 155: 2.500mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato e Parcheggi di pertinenza del Centro Sportivo

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la realizzazione della Viabilità (2.500mq) e delle superfici pertinenziali del Centro Sportivo quali Area Verde (1.500mq) e Parcheggio (2.000mq).

3. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di Compensazione per Trasferimento possono essere acquisite in aggiunta a quelle Residenziale d'Ambito a titolo di compensazione per la cessione gratuita di una superficie, pari a 1mq per ogni mc trasferito, per consentirvi l'allocazione di Volumetrie di Trasferimento, in misura non superiore al 30% della Volumetria residenziale d'Ambito. Tali superfici da destinarsi al trasferimento delle volumetrie dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale che provvederà ad assegnarle ai beneficiari del trasferimento o ad accorparle alle Superfici di Interesse Pubblico.

4. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 11. Morino



PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
Fg. 8	68	4.440 mq
	385	1.420 mq
	386	860 mq
	714	675 mq
Sup. Tot. Ambito		7.395 mq

	Superficie Ambito di Trasformazione		Tratto viario da adeguare
	Superficie Standard Urbanistici		Viabilità esterna all'Ambito

Superficie Totale d'Ambito - STA : 7.395 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Miglioramento della viabilità di quartiere.
2. Realizzazione di un Parcheggio Pubblico

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **2.200 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 2.200 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 5.195 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,35 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol. Residenziali : 2.588 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 520 mc

AT 11 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Parcheggio Pubblico: 1.300mq

2. Superficie per adeguamento sede viaria con arretramento del fronte strada di circa 3m : 300mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Parcheggio Pubblico in ampliamento alle superfici per standard urbanistici

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la realizzazione del Parcheggio Pubblico (1.400mq) e dell'adeguamento della sede viaria con arretramento del fronte stradale di 3m e realizzazione del marciapiede (300mq).

3. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

4. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

AT 12. Morino Rondine



PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
Fg. 8	117	4.320 mq
Sup. Tot. Ambito		4.320 mq

	Superficie Ambito di Trasformazione
	Superficie Area Verde Attrezzata
	Tratto viario da adeguare
	Viabilità esterna all'Ambito

Superficie Totale d'Ambito - STA :	4.320 mq
---	-----------------

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Miglioramento della viabilità di quartiere.
2. Realizzazione di aree a Verde Attrezzato

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **1.296 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP :	1.296 mq
---	-----------------

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA :	3.024 mq
--	-----------------

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito :	0,35 mc/mq
-------------------------	-------------------

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale :	0,1 mc/mq
---------------------------	------------------

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol. Residenziali :	1.512 mc
----------------------------	-----------------

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V. Res. Premiale :	302 mc
---------------------------	---------------

AT 12 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Area a Verde Attrezzato: 1.103 mq
2. Superficie per sede viaria : 193 mq

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la realizzazione del tratto viario e dell'Area a Verde Attrezzato

3. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

4. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a $I_f=0,05mc/mq$ per la realizzazione di manufatti a servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

ATS 1. San Bartolomeo - via Cesiano



PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
2	1081	3.076 mq
	75	1.690 mq
	76	1.370 mq
	546	610 mq
Sup.Totale		6.746 mq

 Superficie Ambito di Trasformazione	 Tratto viario da adeguare
 Superficie Standard Urbanistici	 Viabilità esterna all'Ambito

Superficie Totale d'Ambito - STA :	6.746 mq
---	-----------------

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Riqualificazione ed adeguamento del tratto viario di via Cesiano
2. Realizzazione di un Asilo Nido/Ludoteca

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale e per Servizi Privati

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **2.000 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali.

Superficie di Interesse Pubblico - SIP :	2.000 mq
---	-----------------

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA :	4.746 mq
--	-----------------

PARAMETRI EDIFICATORI

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA | If Res. : 0,3 mc/mq |
| 2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA | If Res. P : 0,1 mc/mq |
| 3. Indice di fabbricabilità per Servizi Privati (If SP) da applicarsi alla SEA | If SP : 0,4 mc/mq |

VOLUMETRIE EDIFICABILI

- | | |
|---|--|
| 1. Vol. Residenziale : STA x If Res | Vol. Residenziali : 2.024 mc |
| 2. Vol. per Servizi Privati : SEA x If SP | Vol. Servizi Privati : 1.898 mc |

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P. | V.Res. Premiale : 475 mc |
|--|---------------------------------|

ATS 1 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono le seguenti:

1. Superficie per la realizzazione di un Asilo Nido-Ludoteca : 1.200mq
2. Superficie per adeguamento viabilità esistente con arretramento del fronte strada di 3m:350mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato di pertinenza dell'Asilo Nido

2. le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione di una superficie per Verde Attrezzato di pertinenza dell'Asilo Nido (1.450mq) e per la riqualificazione della Viabilità (350mq) con realizzazione del marciapiede e l'arretramento del fronte strada di circa 3m.

3. L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

4. Prima dell'attuazione si dovrà provvedere all'interramento delle linee elettriche aeree.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE : ATS 2. San Bartolomeo - via della Selce



- Superficie Ambito di Trasformazione
- Superficie Spazi Pubblici a localizzazione bloccata
- Tratto viario da adeguare
- Viabilità esterna all'Ambito
- Rete Verde

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
2	83	755 mq
	749	845 mq
	105	3.540 mq
	107	2.450 mq
	110	2.130 mq
Sup.Totale		9.720 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 9.720 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Riqualificazione ed adeguamento del tratto viario di via della Selce
2. Realizzazione di un tracciato della Rete Verde tra via Cesiano e via della Selce
3. Realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato.

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale e per Servizi Privati

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO	
La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al 30% della Superficie Totale di Ambito (STA) e comunque non inferiore a 2.900 mq.	
Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:	
1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici	
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali.	
Superficie di Interesse Pubblico - SIP :	2.900 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO	
Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico	
Superficie Edificabile d'Ambito - SEA :	6.820 mq

PARAMETRI EDIFICATORI	
1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA	If Res. : 0,3 mc/mq
2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA	If Res. P : 0,1 mc/mq
3. Indice di fabbricabilità per Servizi Privati (If SP) da applicarsi alla SEA	If SP : 0,4 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI	
1. Vol. Residenziale : STA x If Res	Vol. Residenziali : 2.916 mc
2. Vol. per Servizi Privati : SEA x If SP	Vol. Servizi Privati : 2.728 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE	
1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.	V.Res. Premiale : 682 mc

ATS 2 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono le seguenti:

1. Superficie per la realizzazione del tracciato della Rete Verde : 1.200mq
2. Superficie per adeguamento viabilità: 100mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato in prossimità della Rete Verde

2. le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione del tracciato della Rete Verde (1.200mq) di una superficie per Verde Attrezzato (1.400mq) e per la riqualificazione della Viabilità (100mq) con realizzazione del marciapiede e l'arretramento del fronte strada di circa 3m.

3. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a $I_f=0,05mc/mq$ per la realizzazione di manufatti a servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

3. L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

4. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

ATS 3. Colle Palme - via della Selce



	Superficie Ambito di Trasformazione		Tratto viario da adeguare
	Superficie Standard Urbanistici		Viabilità esterna all'Ambito

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
3	23	1.010 mq
	24	500 mq
	980	1.350 mq
	549	3.330 mq
Sup.Totale		6.190 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 6.190 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione di un Parcheggio
2. Adeguamento ed ampliamento della Viabilità esistente

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale e per Servizi Privati

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **1.800 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali.

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 1.800 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 4.390 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. : 0,2 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. P : 0,1 mc/mq

3. Indice di fabbricabilità per Servizi Privati (If SP) da applicarsi alla SEA

If SP : 0,4 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol. Residenziali : 1.238 mc

2. Vol. per Servizi Privati : SEA x If SP

Vol. Servizi Privati : 1.756 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 439 mc

ATS 3 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono le seguenti:

1. Parcheggio Pubblico : 1.200mq

2. Superficie per adeguamento viabilità esistente con arretramento del fronte strada di 3m: 100mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Parcheggio Pubblico in ampliamento a quello per standard urbanistici

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione del Parcheggio Pubblico (1.050mq) e per la riqualificazione della Viabilità (100mq) con realizzazione del marciapiede e l'arretramento del fronte strada di circa 3m.

3. L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

4. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

ATS 4. San Carlo



Superficie Ambito di Trasformazione
 Superficie Standard Urbanistici
 Rete Verde

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
Fg. 4	441	800 mq
	442	3.610 mq
	1941	759 mq
	1944 p	12.500 mq
	1945 p	3.544 mq
	1954p	650 mq
	1946	195 mq
	1947	330 mq
	1948	29 mq
	1950	130 mq
	1952	322 mq
Sup.Totale		22.869 mq

Superficie Totale d'Ambito - STA : 22.869 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Ampliamento delle superfici dell'adiacente Liceo Artistico "H.Matisse".
2. Realizzazione di parte del tracciato della Rete Verde
3. Realizzazione di un Parcheggio
4. Realizzazione di un'Area a Verde Attrezzato in corrispondenza del tracciato della Rete Verde

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale e per Servizi Privati ad esclusione delle destinazioni Ca-Cb-Cc-Cd-IS

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO	
La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al 40% della Superficie Totale di Ambito (STA) e comunque non inferiore a 9.100 mq.	
Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:	
1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici	
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali.	
Superficie di Interesse Pubblico - SIP :	9.100 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO	
Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico	
Superficie Edificabile d'Ambito - SEA :	13.769 mq

PARAMETRI EDIFICATORI	
1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA	If Res. : 0,2 mc/mq
2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA	If Res. P : 0,1 mc/mq
3. Indice di fabbricabilità per Servizi Privati (If SP) da applicarsi alla SEA	If SP : 0,4 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI	
1. Vol. Residenziale : STA x If Res	Vol. Residenziali : 4.574 mc
2. Vol. per Servizi Privati : SEA x If SP	Vol. Servizi Privati : 5.508 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE	
1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.	V.Res. Premiale : 1.377 mc
2. Vol. Res. di Compensazione per Trasferimenti : V.Res. Comp. ≤ 30% Vol.Residenziali	V.Res. Trasf : 1.372 mc

ATS 4 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **PUOC ai sensi degli artt. 40-45 della LR 38/99** di cui all'art.33 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono le seguenti:

1. Ampliamento Liceo Artistico: 5.000mq
2. Parcheggio Pubblico : 1.200mq
3. Superficie per realizzazione tracciato Rete Verde: 1.200mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione del Parcheggio Pubblico (1.200mq), per la realizzazione del tracciato della Rete Verde (1.200mq) e di un'Area a Verde Attrezzato di pertinenza del liceo artistico (2.700mq).

3. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di Compensazione per Trasferimento possono essere acquisite in aggiunta a quelle Residenziale d'Ambito a titolo di compensazione per la cessione gratuita di una superficie, pari a 1mq per ogni mc trasferito, per consentirvi l'allocazione di Volumetrie di Trasferimento, in misura non superiore al 20% della Volumetria residenziale d'Ambito. Tali superfici da destinarsi al trasferimento delle volumetrie dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale che provvederà ad assegnarle ai beneficiari del trasferimento o ad accorparle alle Superfici di Interesse Pubblico.

4. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a $I_f=0,05mc/mq$ per la realizzazione di manufatti a servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

5. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

6. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

ATS 5. Pratarone



PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
Fg. 5	102	9.980 mq
Sup.Totale		9.980 mq

 Superficie Ambito di Trasformazione	 Tratto viario da adeguare
 Superficie Standard Urbanistici	 Viabilità esterna all'Ambito

Superficie Totale d'Ambito - STA :	9.980 mq
---	-----------------

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione di Spazi Pubblici da adibirsi ad Attrezzature per l'Istruzione

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale e per Servizi Privati

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO	
La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al 30% della Superficie Totale di Ambito (STA) e comunque non inferiore a 2.990 mq.	
Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:	
1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici	
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali.	
Superficie di Interesse Pubblico - SIP :	2.990 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO	
Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico	
Superficie Edificabile d'Ambito - SEA :	6.990 mq

PARAMETRI EDIFICATORI	
1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA	If Res. : 0,35 mc/mq
2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA	If Res. P : 0,1 mc/mq
3. Indice di fabbricabilità per Servizi Privati (If SP) da applicarsi alla SEA	If SP : 0,4 mc/mq

VOLUMETRIE EDIFICABILI	
1. Vol. Residenziale : STA x If Res	Vol. Residenziali : 3.493 mc
2. Vol. per Servizi Privati : SEA x If SP	Vol. Servizi Privati : 2.796 mc

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE	
1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.	V.Res. Premiale : 699 mc
2. Vol. Res. di Compensazione per Trasferimenti : V.Res. Comp. ≤ 30% Vol.Residenziali	V.Res. Trasf : 1.048 mc

ATS 5 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono le seguenti:

1. Superficie per la realizzazione di Attrezzature per l'Istruzione: 1.500mq
2. Superficie per adeguamento viabilità esistente con arretramento del fronte strada di 3m: 500mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato di pertinenza delle Attrezzature per l'istruzione

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione di un'Area a Verde Attrezzato di pertinenza delle Attrezzature per l'Istruzione (2.500mq) e per la riqualificazione della Viabilità (500mq) con realizzazione del marciapiede e l'arretramento del fronte strada di circa 3m.

3. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di Compensazione per Trasferimento possono essere acquisite in aggiunta a quelle Residenziale d'Ambito a titolo di compensazione per la cessione gratuita di una superficie, pari a 1mq per ogni mc trasferito, per consentirvi l'allocazione di Volumetrie di Trasferimento, in misura non superiore al 20% della Volumetria residenziale d'Ambito. Tali superfici da destinarsi al trasferimento delle volumetrie dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale che provvederà ad assegnarle ai beneficiari del trasferimento o ad accorparle alle Superfici di Interesse Pubblico.

4. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

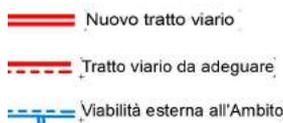
AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

ATS 6 - Valle Onica



PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
Fg. 4	1981p	2.000 mq
	1818p	700 mq
Fg. 5	1855	10.600 mq
Sup. Tot. Ambito		13.300 mq



Superficie Totale d'Ambito - STA : 13.300 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Miglioramento della Viabilità interna con realizzazione di nuovi tracciati di collegamento.
2. Realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale e per Servizi Privati

SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP che deve essere ceduta per l'attuazione dell'Ambito non dovrà essere inferiore a **3.990 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali.

Superficie di Interesse Pubblico, SIP : 3.990 mq

SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Il PTPR individua entro l'Ambito di Trasformazione Aree Boscate estese per 1.850 mq. Ai sensi di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, il calcolo della Volumetria Edificabile dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Totale d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate.

La Superficie Edificabile d'Ambito deve essere perimetrata escludendo la superficie ad Area Boscata ed in essa non potranno essere realizzate nuove edificazioni.

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico - Sup. Area Boscata

Superficie Edificabile d'Ambito, SEA : 7.460 mq

PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA **If Res. : 0,35 mc/mq**
2. Indice di fabbricabilità res. Premiale (If Res. P) da applicarsi alla SEA **If Res. P : 0,1 mc/mq**
3. Indice di fabbricabilità per Servizi Privati (If SP) da applicarsi alla SEA **If SP : 0,4 mc/mq**

VOLUMETRIE EDIFICABILI

Il calcolo della Volumetria edificabile tiene conto di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, ovvero le superfici delle aree boscate non concorrono ai fini del calcolo della cubatura anche per costruire al di fuori di esse.

1. Vol. Residenziale : STA* x If Res **Vol. Residenziali : 4.007 mc**

STA*=Sup. Tot. d'Ambito - Sup. Area Boscata = 13.300mq-1.850mq = 11.450mq

2. Vol. per Servizi Privati : SEA x If SP **Vol. Servizi Privati : 2.984 mc**

VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P. **V.Res. Premiale : 746 mc**

ATS 6 - PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con **Permesso di Costruire Convenzionato** ai sensi dell'art.28 bis del DPR 380/2001 di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA nel rispetto delle modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono le seguenti:

1. Superficie per la realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato : 900mq
2. Superficie per la realizzazione del nuovo tracciato viario : 1.700mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato in ampliamento a quelle per Standard Urbanistici

2. Il PTPR individua entro l'Ambito di Trasformazione Aree Boscate estese per 1.850mq. Ai sensi di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, il calcolo della Volumetria Edificabile dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Totale d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate. Stesso dicasi per il calcolo della Volumetria Premiale che dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Edificabile d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate. La Superficie Edificabile d'Ambito deve essere perimetrata escludendo la superficie ad Area Boscata ed in essa non potranno essere realizzate nuove edificazioni.

3. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione dell'Area a Verde Attrezzato e per la realizzazione del nuovo tracciato viario.

4. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a $I_f=0,05mc/mq$ per la realizzazione di fabbricati di servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

5. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

6. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

7. Come assunto con Del. Cons. Com del 23/05/2018 "Esame ed analisi delle Osservazioni al PUCG adottato con Del. Cons. Com. n.58 del 16/12/2106 in riferimento all'Osservazione n.8 prot.2496 del 13/03/2017, il nuovo tracciato viario di collegamento tra i quartieri di Valle Onica e Morino rientra all'interno delle particelle n.1855 e n.1818

TABELLE SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO

Città Storica e Città Consolidata:

Tessuti T1 - T2 - T3 - T4 - T5

Città in Trasformazione:

Tessuti T6 – T7 – HS

Aree di Margine M1

Aree di Margine M2

Aree di Margine M3

Ambiti di Trasformazione AT - ATS

TESSUTI CITTÀ STORICA E CITTÀ CONSOLIDATA T1-T2-T3-T4-T5

FRAZIONI

Id. Zona	Id. previgente PRG	Foglio	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)
T3	B - San Bartolomeo	2	1,50	46.900	46.348
T3	B - Colle Palme	3	1,50	29.100	51.344

Id. Zona	Id. previgente PRG	Foglio	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)
T4 c	Cc 2a	2	0,50	7.400	3.700

Id. Zona	Id. previgente PRG	Foglio	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Volumetria massima consentita dal previgente PRG (mc)
T5 c	Cc 2b San Bartolomeo sup. sature	2	0,30	102.240	39.210	30.672
T5 c	Cc 1 Colle Palme sup. sature	3	0,30	74.321	29.860	22.296

CAPOLUOGO

Id. Zona	Id. previgente PRG	Foglio	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)
T1	A - Centro Storico	16	-	133.800	148.500

Id. Zona	Id. previgente PRG	Foglio	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)
T2	Ba - Valle Onica	5	0,5	1500	750
T2	Ba - Valle Onica	5	var secondo PP	125.560	98.750

Id. Zona	Id. previgente PRG	Foglio	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)
T3	B - Centro urbano	16	1,50	59.580	85.680
T3	B-San Lorenzo e Toce	4	1,50	288.400	460.900
T3	B-Campo	4	1,50	50.880	47.484
T3	B - Speciano	5	1,50	148.340	82.780
T3	B - Morino	5-8	1,50	160.200	252.900

Id. Zona	Id. previgente PRG	Foglio	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)
T4 d	Ca 2 - Speciano	5	0,45	28.000	12.600
T4 a	Cd 1 - Speciano	5	1,40	17.150	24.010
T4 b	Cd 2 - Speciano	5	0,65	19.000	12.350

Id. Zona	Id. previgente PRG	Foglio	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Volumetria massima consentita dal previgente PRG (mc)
T5 b	Cb 1 - Toce sup. sature	4	0,35	31.560	12.500	11.046
T5 b	Cb 2 - Pratarone sup. sature	5	0,35	10.050	5.690	3.518
T5 a	Ca1- Speciano sup. sature	5	0,45	12.590	8.605	5.666
T5 b	Cb 3 - Morino sup. sature	8	0,35	43.700	21.310	15.295

In rosso sono evidenziate le volumetrie esistenti che, nelle singole zone, superano quelle consentite dal previgente PRG

TESSUTI CITTÀ IN TRASFORMAZIONE T6 - T7

FRAZIONI

Id. Zona	Località	Foglio	Id. previgente PRG	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Volumetria Edificabile (mc)
T6 c	San Bartolomeo	2	Cc 2b sub 2	0,30	11.478	-	3.443
T6 c	Colle Palme	3	Cc 1 sub 3	0,30	14.365	-	4.310
T6 c	Colle Palme	3	Cc 1 sub 5	0,30	15.162	-	4.549
T6 c	Colle Palme	3	Cc 1 sub 8	0,30	20.564	-	6.169
T6 c	Colle Palme	3	Cc 1 sub 11	0,30	13.671	-	4.101
T6 c	Colle Palme	3	Cc 1 sub 12	0,30	12.850	-	3.855
				Totale: mq	88.090	Totale: mc	26.427

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Foglio	Id. previgente PRG	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Volumetria Edificabile (mc)
T6 b	Pratarone	5	Cb2 sub1	0,35	17.281	-	6.048
T6 b	Pratarone	5	Cb2 sub2	0,35	11.031	-	3.861
T6 b	Pratarone	5	Cb2 sub5	0,35	17.165	-	6.008
T6 a	Speciano	5	Ca 3	0,45	19.200	-	8.640
T6 a	Speciano	5	Ca 1 sub1	0,45	29.575	-	13.309
T6 b	Morino	8	Cb 3 sub 1	0,35	22.262	-	7.792
T6 b	Morino	8	Cb 3 sub 2	0,35	11.689	-	4.091
T6 b	Morino	8	Cb 3 sub 6	0,35	24.707	-	8.647
				Totale: mq	152.910	Totale: mc	58.396

HOUSING SOCIALE

Id. zona	Località	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria Edificabile (mc)
HS	Speciano	5	1386p	1,00	4.000	4.000

FRAZIONI

Id. Zona	Località	Id. previgente PRG	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetria Complessiva (mc)	Volumetrie Esistenti* (mc)	Volumetria Edificabile* (mc)
T 7 b sub A	San Bartolomeo	Cc 2b	2	112-792-795-798p-799-116-117-819-820-154	0,30	8.060	2.418	-	2.418
T 7 b sub B	San Bartolomeo	Cc 2b	2	629-575-1186-1182-1178-1091-1092p	0,30	8.550	2.565	-	2.565
T 7 b sub C	Colle Palme	Cc 1	3	169p	0,30	8.200	2.460	540	1.920
T 7 b sub D	Colle Palme	Cc 1	3	1086-1087-49p-53-55-515-796p-604	0,30	17.115	5.135	3.225	1.910
						Totale: mq	41.925	Totale: mc	8.813

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Id. previgente PRG	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetria Complessiva (mc)	Volumetrie Esistenti* (mc)	Volumetria Edificabile* (mc)
T 7 a sub A	Pratarone	Cb 2 sub A	5	68-719-713-714-1258p-18p-19p-20p-21p-22p-23p-24p-354p-357p-358p-359p	0,35	12.570	4.400	650	3.750
T 7 a sub B	Pratarone	Cb 2 sub B	5	61-1503-64-648-978-503-504	0,35	11.698	4.094	-	4.094
T 7 a sub C	Morino	Cb 3 sub A	8	118-584-853-374-205-206-207	0,35	18.071	6.325	650	5.675
T 7 a sub D	Morino	Cb 3 sub B	8	439-1121-1122-512-513-515-517-518-519-1181-1100-310-837-838-580-581-209	0,35	22.363	7.827	950	6.877
						Totale: mq	64.702	Totale: mc	20.396

* I dati delle volumetrie esistenti sono da considerarsi come indicativi, pertanto dovranno essere asseverati in sede di elaborazione del PUOC.
Nel calcolo della volumetria edificabile del comparto dovranno essere decurtate le eventuali volumetrie esistenti.

AREE DI MARGINE M1

FRAZIONI

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Volumetria edificabile (mc)
M1 c	San Bartolomeo	2	106-962-144p-1204p-170p-120-1299-152p-532p	0,30	14.380	-	4.314
M1 c	Colle Palme	3	1135p	0,30	4.200	-	1.260
M1 c	Colle Palme	3	796p-501-502-1056-475-249-211-497-172	0,30	10.175	-	3.053
Totale: mq					28.755	Totale: mc	8.627

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Volumetria edificabile (mc)
M1 b	Toce	4	1859-1861-1101p-1100-1105-66-1750-1754-1415-1412-78-1410-1753-1409	0,35	14.630	-	5.121
M1 a	Speciano	5	552-1784-1582	0,45	3.110	-	1.400
M1 a	Speciano	5	661 - 394	0,45	1.640	-	738
M1 b	Morino	8	213-215-1094-376p-1107-1106-618-313p-776-409p-320-321-322-911-912-325-326	0,35	15.800	1.400	4.130
M1 b - OSS.44	Morino	8	220 -217p	0,35	1.500	-	525
M1 b	Morino	11	833-834	0,35	1.440	-	504
Totale: mq					38.120	Totale: mc	12.417

AREE DI MARGINE M2

FRAZIONI

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Volumetria edificabile (mc)
M2 b	San Bartolomeo	2	1324	0,25	1.645	-	411
M2 c	Colle Palme	3	11-925-927-926-593-594-963-1-535-537-538-120-62-63p-64p-65-66-68p	0,20	18.490	300	3.398
Totale: mq					20.135	Totale: mc	3.809

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Volumetria edificabile (mc)
M2 c	Toce	4	1056-1058	0,20	1.040	-	208
M2 c	San Lorenzo	4	1830-1831-182p-185p-183p-263p-264p-266p-1136p-294p-301p-292-293-1855p-306p-180-186p	0,20	13.180	-	2.636
M2 c	San Lorenzo-tangenziale nord	4	179 -180	0,20	2.990	-	598
M2 c	Tangenziale nord	4	563p-587p-545-544-1400-12-1172p-61p	0,20	13.860	1.500	1.272
M2 c	Campo	5	1350-1351-1347-1523-1534	0,20	5.920	880	304
M2c	Cannetaccia	9	90	0,20	8.350	-	1.670
M2 a	Speciano	9	238-453-1040p-1041-1572p-938-266	0,30	15.500	1.500	3.150
M2 a	Valle Onica	5	293p-723-724p-388-389-294-295p-866p-298p-314p	0,30	9.800	-	2.940
Totale: mq					70.640	Totale: mc	12.778

AREE DI MARGINE M3

FRAZIONI

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Indice di riferimento (mc/mq)	Volumetria di riferimento (mc)
M3	San Bartolomeo	2	949-122-670-672-669-671-673- 882-124p-684p-1093-1223- 874-1096-667p-1167-126- 954p-955-162-597-163-161- 870-871-1297-1296-834-204- 1331p-1332-952-209-254- 831p-226-998-227-241-254- 812-953p-733-831	38.470	24.500	0,20	7.694
M3	Colle Palme	3	897-20-896-893-888-25-618- 989-950-988-990-957-958-697- 579-982-948-16-964-965-966- 17p-736-632-701-700-699-702- 969-960-855-703	32.425	11.529	0,20	6.485

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie Complessiva (mq)	Volumetrie Esistenti (mc)	Indice di riferimento (mc/mq)	Volumetria di riferimento (mc)
M3	Toce	4	842-775-29-38-1055-46-1059	5.235	8.620	0,20	1.047
M3	San Lorenzo	4	168-1291-1290-1289-167-256	1.600	6.740	0,20	320
M3	Campo	5	118-61-120-121	4.000	2.000	0,20	800
M3	Valle Onica	5	812-1157-1562-1563-1564- 817-1366-813-841-296p-1261- 1262-1369	5.730	3.500	0,20	1.146
M3	Cannetaccia	9	870-871-872-920-791-497-601- 498-877-620-793-689-18-813- 22-1013-1014-943-25-535	25.300	9.280	0,20	5.060

In rosso sono evidenziate le volumetrie esistenti che, nelle singole zone, superano quelle consentite dal PUCG nelle Aree di Margine M2 e che nel previgente PRG avevano destinazione agricola.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

FRAZIONI

Id. zona	Località	Foglio	Particelle	Destinazione Prevalente	Indice Edificabilità Residenziale (mc/mq)	Indice Edificabilità Servizi Privati da applicarsi alla SEA (mc/mq)	Superficie (mq)	Caratterizzazione delle Superfici (mq)					Superfici interessate da Modifica d'Uso dei Suoli (mq)	Volumi max Servizi Privati (mc)	Volumi Residenziali d'Ambito (mc)	Volumi Residenziali Premiali (mc)	Volumi Residenziali Trasferibilità (mc)	Volumetria residenziale massima (mc)	N. max abitanti	Superfici minime ex art.4 co.3 DM 1444/68 (18mq/ab)	Superfici ex art.4 co.3 previste nell'Ambito (mq)		
								SIP	SEA	Superficie SP (Spmax = 40%SEA)	Superfici sottoposte ad esproprio	Destinazioni Usi Pubblici											
ATS 1	San Bartolomeo - via Cesiano	2	1081-75-76-546	Residenziale e Servizi Privati	0,30	0,40	6.746	2.000	4.746	1.898	1.200 + 300	AI1 + viabilità	-	1.898	2.024	475	-	2.499	25	450	500		
AT 1	San Bartolomeo - Foschi	2	95-96-1022-1368-1369-1370	Residenziale	0,30	-	6.716	2.000	4.716	-	1.200 + 300	P2 + viabilità	-	-	2.015	472	-	2.487	25	450	500		
ATS 2	San Bartolomeo - via della Selce	2	105 - 107 - 110 - 83 - 749	Residenziale e Servizi Privati	0,30	0,40	9.720	2.900	6.820	2.728	1.200+100	rete verde + viabilità	-	2.728	2.916	682	-	3.598	36	648	1.600		
AT 2	San Bartolomeo	2	147-840	Residenziale	0,30	-	4.894	1.400	3.494	-	200+600	rete verde + viabilità	-	-	1.468	349	-	1.817	18	324	600		
AT 3	San Bartolomeo - Grotta Piana	2	1355 -1356-1357-188 - 189 -190 - 1053-581	Residenziale	0,30	-	22.087	6.600	15.487	-	300	viabilità	22.087	-	6.626	1.549	1.325	9.500	95	1.710	6.300		
AT 4	San Bartolomeo - Colle Palme	2-3	573p-5-7	Residenziale	0,20	-	8.400	2.520	5.880	-	200	viabilità	8.400	-	1.680	588	-	2.268	23	414	2.106		
AT 5	Colle Palme	3	808-813	Residenziale	0,20	-	10.236	3.000	7.236	-	2.450	AI2	10.236	-	2.047	724	-	2.771	28	504	550		
ATS 3	Colle Palme - via della Selce	3	23-24-980-549	Residenziale e Servizi Privati	0,20	0,40	6.190	1.800	4.390	1.756	1.200 + 200	P3 + viabilità	1.500	1.756	1.238	439	-	1.677	17	306	400		
														20.014	5.278	1.325	26.617						

CAPOLUOGO

Id. zona	Località	Foglio	Particelle	Destinazione Prevalente	Indice Edificabilità Residenziale (mc/mq)	Indice Edificabilità Servizi Privati da applicarsi alla SEA (mc/mq)	Superficie Totale Ambito (mq)	Caratterizzazione delle Superfici (mq)					Superfici interessate da Modifica d'Uso dei Suoli (mq)	Volumi massimi Servizi Privati (mc)	Volumi Residenziali d'Ambito (mc)	Volumi Residenziali Premiali (mc)	Volumi Residenziali Trasferibilità (mc)	Volumetria residenziale massima (mc)	N. max abitanti	Superfici minime ex art.4 co.3 DM 1444/68 (18mq/ab)	Superfici ex art.4 co.3 previste nell'Ambito (mq)		
								SIP	SEA	Superficie SP (Spmax = 40%SEA)	Superfici sottoposte ad esproprio	Destinazioni Usi Pubblici											
AT 7	Toce - San Lorenzo	4	64-65-25p-26-27-1406-1688	Residenziale	0,20	-	8.200	2.400	5.800	-	1.500	viabilità	8.200	-	1.640	580	-	2.220	22	396	900		
AT 8	Toce	4	47-1844-1845-1374-1379-1373-1879	Residenziale	0,20	-	12.269	3.680	8.589	-	2.100 + 900	VA8 + viabilità	12.269	-	2.454	859	-	3.313	33	594	680		
AT 9	Colle Pizzuto	4	430-431-432-433-434-1339	Residenziale	0,20	-	11.219	3.300	5.329	-	1.000 + 1.500	P12 + rete verde	-	-	1.266	533	-	1.799	18	324	676		
ATS 4	San Carlo	4	441-442-1941-1944p-1945p-1946-1947-1948-1950-1952-1954p	Residenziale e Servizi Privati	0,20	0,40	22.869	9.100	13.769	5.508	1.200 + 1.200 + 5.000	P16 + rete verde + AIS 2	-	5.508	4.574	1.377	1.372	7.323	73	1.314	1.700		
ATS 5	Pratarone	5	102	Residenziale e Servizi Privati	0,35	0,40	9.980	2.990	6.990	2.796	1.500 + 500	AI + viabilità	6.783	2.796	3.493	699	1.048	5.240	52	936	990		
AT 10	Campo	5	138p	Residenziale	0,20	-	42.000	16.800	25.200	-	11.800 + 2.500	VA11 + viabilità	15.000	-	8.400	2.520	2.520	13.440	134	2.412	2.500		
ATS 6	Valle Onica	4-5	1981p-1818p-1855	Residenziale e Servizi Privati	0,35	0,40	13.300	3.990	7.460	2.984	900 + 1.700	VA19 + viabilità	6.600	2.984	4.007	746	-	4.753	48	864	2.226		
AT 11	Morino	8	68-385-386-714	Residenziale	0,35	-	7.395	2.200	5.195	-	1.300+300	P30 + viabilità	-	-	2.588	520	-	3.108	31	558	600		
AT 12	Morino Rondine	8	117	Residenziale	0,35	-	4.320	1.296	3.024	-	193	Viabilità	-	-	1.512	302	-	1.814	18	324	1.103		
														29.934	8.136	4.940	43.010						

TABELLE SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE

Servizi Privati:

SP - SPR

Attività Produttive:

AP1 – AP2 – AP3 – AP4 – AP5 - AP6

Servizi Pubblici di livello comunale:

P – VA – AC - AI

Servizi Pubblici di interesse generale:

AS – AIS

Infrastrutture tecnologiche di servizio:

STI – C – DC

ATTIVITÀ PRODUTTIVE E PER SERVIZI PRIVATI

ATTIVITÀ PRODUTTIVE AP

Id. Zona	Località	Foglio	indicazione previgente PRG	Indice Edificabilità (mc/ma)	Superficie Complessiva (mq)	Stato
AP1	Campo	6	D1	2,00	15.500	esistente attuato
AP4	Campo	6	D4	2,00	13.800	esistente ridotto - non attuato
AP2	Cannetacce	9	D2	2,00	58.000	esistente attuato
AP3	Cannetacce	9	D3	2,00	68.700	esistente ampliato - non attuato
AP5	Cannetacce	9	D5	2,00	12.330	esistente attuato
SUPERFICIE TOTALE					168.330	

ATTIVITÀ PRODUTTIVE AP6 : varianti al PRG vigente per Bandi ASP e art.8 DPR 160/2010

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/ma)	Superficie Complessiva (mq)	Tipo
AP6. 1	S.Maria del Monte	4	1740 - 1741 - 1742	1,45	3.596	ASP – ricettivo e ristorativo
AP6. 2	Potano	5	249-250-251p-580-581	1,27	3.542	ASP - artigianale
AP6. 3	Campo	6	63 - 122	1,95	6.300	ASP – centro commerciale
AP6. 4	Speciano	9	130-131-32-33-522	1,07	15.707	ASP – ricettivo socio-assistenziale attuato
AP6. 5	Casalecchio	11	807 - 741p	1,21	1.400	ASP - artigianale
AP6. 7	Ceprano	7	1019	0,25	4.203	Art.8 – ricettivo socio-assistenziale
SUPERFICIE TOTALE					34.748	

SERVIZI PRIVATI SP

Id. Zona	Località PRG vigente/PUCG	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/ma)	Superficie (mq)	Stato
SP b	San Bartolomeo	2	860-895-1261	2,00	3.530	esistente, attuato
SP c	Colle Palme	3	854p-10	1,00	6.195	esistente, non attuato
SP c	Colle Palme	3	160	1,00	1.800	nuovo
SP c	Colle Palme	3	1131	1,00	5.090	nuovo
SP c	Colle Palme	7	154-1033	1,00	7.190	nuovo
SP a	Villa Clementi	4	984	2,50	1.715	esistente, attuato
SP a	Villa Clementi	4	469-1728-1028-1834	2,50	2.300	esistente, attuato
SP e	Centro Storico	16	396-397	0,25	700	esistente, attuato
SP a	Centro Storico	16	203-920-205	2,50	1.070	esistente, attuato
SP e	Pratarone	5	1363p	0,25	3.212	esistente, attuato
SP c	Campo	5-6	1345-547-572p	1,00	5.280	nuovo
SP a	Speciano	5	1476 -1456	2,50	6.432	esistente, attuato
SP d	Speciano	5	1153	0,50	1.142	esistente, attuato
SP a	Speciano	5	203-352-1360	2,50	2.514	esistente, attuato
SP b	Speciano	5	228p	2,00	540	esistente, attuato
SP b	Speciano	5	859	2,00	770	esistente, attuato
SP b	Morino	8	887-888-889-1158	2,00	8.803	esistente, attuato
SP a	Campo	9	642-785-807-855	2,50	11.660	esistente, non attuato
SP d	Speciano	12	49p-71p	0,50	2.500	nuovo
SUPERFICIE TOTALE					72.443	

ATTIVITÀ RICETTIVE SPR

Id. Zona	Località PRG vigente/PUCG	Foglio	Particelle	Indice Edificabilità (mc/mq)	Superficie (mq)	Stato
SPR b	San Bartolomeo	2	97-1360	0,90	11.610	esistente, attuato
SPR a	San Lorenzo	4	922	1,50	1.187	esistente, attuato
SPR a	Potano	8	127-128p-139-763-764	1,50	6.600	esistente, non attuato
SUPERFICIE TOTALE					19.397	

SERVIZI PRIVATI ENTRO GLI ATS

Id. Zona	Foglio	Località	Superficie massima (mq)	Volumetria massima (mc)
ATS 1	2	San Bartolomeo-Via Cesiano	1.898	1.898
ATS 2	2	San Bartolomeo - Via della Selce	2.728	2.728
ATS 3	2	Colle Palme-via della Selce	1.756	1.756
ATS 4	4	San Carlo	5.508	5.508
ATS 5	5	Pratarone	2.796	2.796
ATS 6	5	Valle Onica	2.984	2.984
SUPERFICIE TOTALE			17.670	

FRAZIONI

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
VA 1	San Bartolomeo	2	590p - 591p	1.000	Campo sportivo oratorio	esistente*, attuato
VA 2	San Bartolomeo	2	84p-119p	3.600	Giardino di quartiere	esistente, non attuato
VA 3	Colle Palme	3	1174	3.200	Giardino di quartiere	esistente, non attuato
VA 4	San Bartolomeo - via Cesiano	2	1172 - 1173p - 745 - 746	10.700	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 5	San Bartolomeo	2	252-253-520	2.580	Campo sportivo oratorio	esistente, non attuato
VA 6	Colle Palme	3	943	3.100	Giardino di quartiere	esistente, attuato
VA 7	Cesiano	10	1340-1341-1343	2.978	Centro Sportivo all'aperto	nuovo
Totale:				27.158		

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
VA 8	Toce	4	1374p	900	Giardino di quartiere	nuovo, inseribile in AT 8
VA 9	San Lorenzo	4	145p-147p	1.800	Giardino di quartiere	esistente, attuato
VA 10	Fonte Santo Stefano	5	149p	700	Giardino delle Fontanelle**	esistente, attuato
VA 11	Campo	6	138 parte	11.800	Centro Sportivo al coperto	nuovo, inseribile in AT10
VA 12	Centro Storico	16	118 - 119-120-306-307-553-748	2.600	Campo sportivo oratorio	esistente, non attuato
VA 13	Valle Fosso Rio	3	189p-190p	1.500	Centro di supporto rete verde	esistente, riqualificazione aree ex depuratore
VA 14	Via Falcone Borsellino	5	1593 parte	2.400	Centro Sportivo al coperto	esistente, attuato
VA 15	Via Falcone Borsellino	5	1593 parte	2.600	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 16	Speciano	5	1557	9.400	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 17	Speciano	5	1402	1.800	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 18	Via dello Speciano - Cerreto	12	20p - 36p - 37 - 42 - 46	20.000	Centro Sportivo	nuovo
VA 19	Valle Onica	4 - 5	1855p	900	Giardino di quartiere	esistente, non attuato, inseribile in ATS6
VA 20	Valle Onica	5	264p-266p-270p-271p-845p - 846	4.000	Giardino di quartiere	nuovo
VA 21	Morino	8	509 - 1163 - 1164	2.800	Giardino di quartiere	esistente, attuato
VA 22	Morino	8	528	5.300	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 23	Morino	8	553	5.100	Giardino di quartiere	esistente, attuato
VA 24	Morino	8	119p-559p-560p-561p	3.000	Giardino di quartiere	esistente, non attuato
VA 25	Morino	8	117p	1.000	Giardino di quartiere	nuovo, inserito in AT12
Totale:				77.600		

* Per "esistente" si intende che la destinazione di zona del PUCG conferma quella già assegnata dal previgente PRG

** Il Giardino delle Fontanelle è inserito all'interno del Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte S.Stefano

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT
103.758mq
FRAZIONI

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
VA 1	San Bartolomeo	2	590p - 591p	1.000	Campo sportivo oratorio	esistente*, attuato
VA 2	San Bartolomeo	2	84p-119p	3.600	Giardino di quartiere	esistente, non attuato
VA 3	Colle Palme	3	1174	3.200	Giardino di quartiere	esistente, non attuato
VA 4	San Bartolomeo - via Cesiano	2	1172 - 1173p - 745 - 746	10.700	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 5	San Bartolomeo	2	252-253-520	2.580	Campo sportivo oratorio	esistente, non attuato
VA 6	Colle Palme	3	943	3.100	Giardino di quartiere	esistente, attuato
VA 7	Cesiano	10	1340-1341-1343	2.978	Centro Sportivo all'aperto	nuovo
Totale:				27.158		

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
VA 8	Toce	4	1374p	900	Giardino di quartiere	nuovo, inseribile in AT 8
VA 9	San Lorenzo	4	145p-147p	1.800	Giardino di quartiere	esistente, attuato
VA 10	Fonte Santo Stefano	5	149p	700	Giardino delle Fontanelle**	esistente, attuato
VA 11	Campo	6	138 parte	11.800	Centro Sportivo al coperto	nuovo, inseribile in AT10
VA 12	Centro Storico	16	118 - 119-120-306-307-553-748	2.600	Campo sportivo oratorio	esistente, non attuato
VA 13	Valle Fosso Rio	3	189p-190p	1.500	Centro di supporto rete verde	esistente, riqualificazione aree ex depuratore
VA 14	Via Falcone Borsellino	5	1593 parte	2.400	Centro Sportivo al coperto	esistente, attuato
VA 15	Via Falcone Borsellino	5	1593 parte	2.600	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 16	Speciano	5	1557	9.400	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 17	Speciano	5	1402	1.800	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 18	Via dello Speciano - Cerreto	12	20p -36p - 37 - 42 - 46	20.000	Centro Sportivo	nuovo
VA 19	Valle Onica	4 - 5	1855p	900	Giardino di quartiere	esistente, non attuato, inseribile in ATS6
VA 20	Valle Onica	5	264p-266p-270p-271p-845p - 846	4.000	Giardino di quartiere	nuovo
VA 21	Morino	8	509 -1163 - 1164	2.800	Giardino di quartiere	esistente, attuato
VA 22	Morino	8	528	5.300	Centro Sportivo all'aperto	esistente, attuato
VA 23	Morino	8	553	5.100	Giardino di quartiere	esistente, attuato
VA 24	Morino	8	119p-559p-560p-561p	3.000	Giardino di quartiere	esistente, non attuato
Totale:				76.600		

* Per "esistente" si intende che la destinazione di zona del PUCG conferma quella già assegnata dal previgente PRG

** Il Giardino delle Fontanelle è inserito all'interno del Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte S.Stefano

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

27.100mq

FRAZIONI

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
AC 1	San Bartolomeo	2	1410	6.390	Complesso Parrocchiale	esistente*, attuato
AC 2	Colle Palme	3	979p	300	Chiesetta SS.Trinità	esistente, attuato
AC 3	Colle Palme	3	1132	1.930	Struttura polifunzionale	nuovo
Totale:				8.620		

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
AC 4	San Lorenzo	4	883-904	1.200	Caserma	esistente, attuato
AC 5	Villa Clementi	4	1015p - 1733p - 470p	5.300	Villa Clementi teatro	esistente, attuato
AC 6	Centro Storico	16	1-2	3.000	Biblioteca	esistente, attuato
AC 7	Centro Storico	16	554-555-556-557-1259	100	Centro Informazioni	esistente, attuato
AC 8	Centro Storico	16	601	750	Municipio	esistente, attuato
AC 9	Orti Giorgioli	16	967 - 1019	830	Centro medico specialistico	esistente, attuato
AC 10	Piazza Giovanni Paolo II	16	208 p-211-212	2.800	Palazzetto dell' Arte e Vigili Urbani	esistente, attuato
AC 11	Valle Onica	5	849-848p	1.000	Struttura polifunzionale	nuovo
AC 12	Morino	8	1195	2.000	Centro anziani /ASL	esistente, attuato
AC 13	Potano	8	1045p - 1046	1.500	Centro di supporto rete verde	esistente, riqualificazione area ex depuratore
Totale:				18.480		

* Per "esistente" si intende che la destinazione di zona del PUCG conferma quella già assegnata dal previgente PRI

AREE PER L'ISTRUZIONE

53.910 mq

FRAZIONI

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
AI 1	San Bartolomeo	2	75p - 546	1.200	Asilo Nido	nuovo, inseribile in ATS1
AI 2	Colle Palme	2	808p	2.450	Asilo Nido	nuovo, inseribile in AT5
AI 3	Via Chialastri	3	212p - 214p	9.600	Scuola primaria	esistente*, non attuato
Totale:				13.250		

CAPOLUOGO

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
AI 4	San Lorenzo	4	1591p - 1941p - 802	7.000	Scuola Media	esistente, attuato
AI 5	Piazza S.Croce	4	468	3860	Istituto Paritario	esistente, attuato
AI 6	Via Matteotti	5	593p - 641 - 642	6.000	Scuola Materna	esistente, attuato
AI 7	Via Matteotti	5	1553	10.400	Scuola Elementare	esistente, attuato
AI 8	Via Falcone Borsellino	5	1594p	6.700	Ampliamento Scuola Elementare	esistente, non attuato
AI 9	Morino	8	207p-439p	2.500	Asilo Nido	nuovo
AI 10	Pratarone	5	102 p -103 - 104p - 490p	4.200	Asilo nido	esistente, non attuato
Totale:				40.660		

* Per "esistente" si intende che la destinazione di zona del PUCG conferma quella già assegnata dal previgente PRG

SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
107.600 mq
Attrezzature per l'Istruzione superiore all'obbligo

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
AIS 1	San Bartolomeo	2	232-476-477-970	15.800	Polo Archeologico	nuovo
AIS 2	San Lorenzo	4	1591p-1941p-1942-1944p	7.000	Liceo Artistico	esistente*, con nuovo ampliamento inseribile in ATS4
AIS 3	San Lorenzo	4	718	2.400	Istituto Alberghiero	esistente, attuato
AIS 4	San Lorenzo	4	143-445	2.800	Istituto Commerciale	esistente, attuato
AIS 5	Campo	6	572p-590	9.200	INAPLI	esistente, attuato
Totale:				37.200		

Attrezzature sanitarie ed ospedaliere

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
AS 1	Colle Palme	3	1033	2.900	Struttura Sanitaria	esistente, attuato
AS 2	Speciano	5	1386p	2.500	Struttura Sanitaria	nuovo
Totale:				5.400		

Parchi urbani e territoriali

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
MN	Villa Clementi	4	372-373-374-376-377-378p-379-380-381-383-384-385-386-387-388-389p-391-392-471-472-473-474-475-476-1050-1051-1052-1053-1054-1588-1589-1733-140p-149	65.000	Monumento Naturale " Villa Clementi e Fonte S.Stefano"	esistente
Totale:				65.000		

SPAZI DI SERVIZIO
52.300 mq
Infrastrutture Tecnologiche e Servizi di Livello Urbano

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Tipologia	Stato
STI 1	Casali	1	357p	100	Sito per antenne	esistente, attuato
STI 2	Via Falcone Borsellino	5	804	1.200	Cabina Elettrica	esistente, attuato
STI 3	Collerano	15	564-589-591-588p	5.000	Depuratore delle Valli	esistente, con nuovo ampliamento
STI 4	Collerano	14	87p-88p-110p-111p	9.000	Isola Ecologica	esistente, con nuovo ampliamento
C	Campo	5	1354-1841p-1843-1355p-1356-1357	28.000	Cimitero	esistente, attuato
Totale:				43.300		

Distributori Carburanti

Id. Zona	Località	Foglio	Particelle	Superficie (mq)	Stato
DC 1	San Bartolomeo	2	1298	1.500	esistente, attuato
DC 2	SR 155 -Centro Storico	4	978p-1819	1.500	esistente, attuato
DC 3	SR 155 - Campo	9	856-785-784	2.000	esistente, attuato
DC 4	SR 155 - Campo	9	894p	2.000	esistente, attuato
DC 5	Via dello Speciano-Cerreto	12	71p-49p	2.000	esistente, attuato
DC n	Piazza Santa Croce	16	-	-	esistente, attuato, non in sede propria
Totale:				9.000	

* Per "esistente" si intende che la destinazione di zona del PUCG conferma quella già assegnata dal previgente PRC

REGIONE LAZIO



Direzione Regionale: RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO

Area: DIFESA DEL SUOLO E CONSORZI DI IRRIGAZIONE

DETERMINAZIONE

N. 6036/3 del

21 MAR. 2018

Proposta n. 3497 del 01/03/2018

Oggetto:

Comune di Cave (RM). Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per il Piano Urbanistico Comunale Generale. Fasc. 9524/A13

Proponente:

Estensore	MERIANO GEMMA	<u>Gemma Meriano</u>
Responsabile del procedimento	CATALANO GIACOMO	<u>[Signature]</u>
Responsabile dell' Area	P. MENNA	<u>[Signature]</u>
Direttore Regionale	M. LASAGNA	<u>[Signature]</u>
Protocollo Invio		_____
Firma di Concerto		_____

Oggetto: Comune di Cave (RM). Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per il Piano Urbanistico Comunale Generale. Fasc. 9524/A13.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO

Su proposta del Dirigente dell'Area "Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione";

VISTA la Legge Regionale del 18 febbraio 2002 n. 6, concernente "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale" e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 640 del 17 novembre 2015 con la quale è stato conferito all'Ing. Mauro Lasagna l'incarico di Direttore della Direzione Regionale "Risorse Idriche e Difesa del Suolo";

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G06119 del 30/05/2016 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente dell'Area "Difesa del suolo e Consorzi di irrigazione" al Dott. Paolo Menna;

VISTO Il Regolamento Regionale n. 23 del 13 ottobre 2017 concernente "Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale" e successive modificazioni e integrazioni approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 615 del 3 ottobre 2017;

VISTA la Determinazione dirigenziale n. G02159 del 23 febbraio 2017 concernente "Organizzazione delle strutture organizzative di base denominate "Aree", "Uffici" e "Servizi" della Direzione regionale "Risorse idriche, difesa del suolo e rifiuti", come modificata dalla determinazione dirigenziale n. G14891 del 2 novembre 2017;

VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale estensione dell'applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974";

VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 08.05/2001 "Modifica della deliberazione della Giunta regionale n. 2649 del 18 maggio 1999. Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale. Estensione dell'applicabilità della legge 2 febbraio 1974, n. 2";

VISTE la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009, con le quali è stata adottata la "Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio, in applicazione all'OPCM 3519/06 e alla DGR 766/2003";

VISTA la DGR n. 545 del 26 novembre 2010, riguardante le "Linee guida per l'utilizzo degli indirizzi e dei criteri generali per studi di Microzonazione Sismica nel territorio della Regione Lazio di cui alla DGR Lazio n. 387 del 22 maggio 2009. Modifica della DGR n. 2649/1999";

VISTA la D.G.R. n. 490 del 21 ottobre 2011, riguardante la "Approvazione degli Abachi Regionali per gli studi di Livello 2 di Microzonazione Sismica ai sensi della DGR Lazio n. 545 del 26/11/2010 e procedure di applicazione nell'ambito del rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR del 6/06/2001 n. 380. Modifica alla DGR Lazio n. 545/2010";

VISTA la nota prot.n. 11348 del 19/10/2016, protocollata il 21/10/2016, con la quale il Comune di Cave ha chiesto di acquisire il parere di competenza relativo al P.U.C.G. indicato in oggetto;

VISTA la nota prot. n. 11885 del 10/11/2017 protocollata con n. 574594 il 13/11/2017, del Comune di Cave, con la quale sono state trasmesse le integrazioni documentali richieste con nota prot. n. 156333 del 27/03/2017;

VISTI gli elaborati d'interesse a corredo dell'istanza, che comprendono:

Documentazione urbanistica:

- Relazione Generale a firma e timbro dell'Ing. Paola Bardelloni e dell'Arch. Michela Rossi;
- Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A. a firma e timbro dell'Ing. Paola Bardelloni e dell'Arch. Michela Rossi;

Elaborati Grafici

TAV.1	Planimetria Generale di Zonizzazione	in scala	1:10.000
TAV.2	Planimetria Generale di Zonizzazione Sovrapposizione PUCG e PRG vigente	in scala	1:10.000
TAV.3.1	Planimetria Generale di Zonizzazione Focus sulle Zone di nuova previsione	in scala	1:2.000
TAV.3.2	Planimetria Generale di Zonizzazione Focus sulle Zone di nuova previsione	in scala	1:2.000
TAV.3.3	Planimetria Generale di Zonizzazione Focus sulle Zone di nuova previsione	in scala	1:2.000
TAV.3.1.1	Focus sulle Zone di nuova previsione sovrapposte alla Carta d'Idoneità Territoriale e alla Carta d'Uso del suolo	in scala	1:2.000
TAV.3.2.1	Focus sulle Zone di nuova previsione sovrapposte alla Carta d'Idoneità Territoriale e alla Carta d'Uso del suolo	in scala	1:2.000
TAV.3.3.1	Focus sulle Zone di nuova previsione sovrapposte alla Carta d'Idoneità Territoriale e alla Carta d'Uso del suolo	in scala	1:2.000

Documentazione geologica:

- Relazione Geologica a firma e timbro del Geol. Leonardo Romboli:

Elaborati Grafici

TAV. 1	Carta Geologica Regionale	in scala	1:10.000
TAV. 2	Tavola delle sezioni geologiche	in scala	1:5.000
TAV. 3	Carta Morfologica	in scala	1:10.000
TAV. 4	Carta Idrogeologica	in scala	1:10.000
TAV. 5	Carta delle Acclività	in scala	1:10.000
TAV. 6	Carta PSAI AB Liri - Garigliano Volturno	in scala	1:10.000
TAV. 7	Carta della Idoneità Territoriale	in scala	1:10.000
TAV. 8	Carta delle Indagini	in scala	1:10.000
TAV. 9	Carta MOPS	in scala	1:10.000

Documentazione vegetazionale:

- Relazione Agropedologica e Vegetazionale a firma e timbro del dott. Agr. Antonio Mattace;
- Relazione Tecnica di integrazione all'indagine Vegetazionale a firma del dott. Agr. Antonio Mattace;
- Report Fotografico di integrazione alla Tavola focus sulla Carta di Uso del Suolo a firma del dott. Agr. Antonio Mattace;

Elaborati Grafici

1. Carta dell'Uso del Suolo	in scala	1:10.000
2. Focus Carta Uso del Suolo – Integrazione	in scala	1:2.000
3. Carta della classificazione agronomica dei terreni	in scala	1:10.000
4. Classificazione Agronomica	in scala	1:10.000
5. Documentazione Fotografica		

CONSIDERATO CHE l'insieme degli elaborati progettuali presentati, redatti in conformità alla D.G.R. 2649/1999, forniscono gli elementi utili per esprimere il parere di specifica competenza;

TENUTO CONTO che il fascicolo è stato preso in carico il 02/02/2018;

TENUTO CONTO della scheda tecnica istruttoria del 1/03/2018;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, in conformità a quanto sopraesposto, ai fini della valutazione di fattibilità delle previsioni urbanistiche nei riguardi dell'assetto geomorfologico, non si ravvisano motivi ostativi all'espressione del parere,

DETERMINA

di esprimere parere FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 per il PUCG del Comune di Cave (RM), secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico, attinenti ai principi di precauzione e mitigazione dei fattori di rischio geologico:

1. Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica (con allegati cartografici) redatte dal geol. Leonardo Romboli, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
2. In sede di realizzazione degli interventi edificatori e/o pianificatori dovrà essere verificata puntualmente la presenza delle aree vincolate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno;
3. Devono assolutamente essere rispettate le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiumi Liri, Garigliano e Volturno;
4. Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate a invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;
5. Siano delimitate le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili indicate a pagina 11 della Relazione Geologica, e localizzate sulla Carta d'Idoneità Territoriale (TAV. Geo 07) secondo quanto previsto dalla D.G.R. 5817/99; siano rispettate le prescrizioni per le zone di rispetto degli acquiferi di cui al punto 11a) della Relazione;
6. Siano rispettate le disposizioni relative alle "Zone Suscettibili di instabilità" e alle "Zone Stabili suscettibili di Amplificazione locali", descritte nella Determinazione Dirigenziale di Validazione dello Studio di Microzonazione sismica di livello 1;

7. Per ogni intervento su edifici strategici o rilevanti, di cui all'allegato 2 della DGR 387/09, sia eseguito lo Studio di Microzonazione Sismica Livello 3 o uno Studio di Risposta Sismica Locale, ai sensi del Cap. 5 della DGR 545/2010;
8. Sia lasciata una fascia di rispetto di almeno 10 metri per parte dalle sponde dei fossi, delle incisioni e dei corsi d'acqua, inseriti nell'elenco delle acque pubbliche di cui all'articolo 96 punto F del R.D. 25.7.1904 n° 523, per garantire l'ufficiosità idraulica e il libero deflusso delle acque;
9. Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti e la copertura dei fossi, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, (Articolo 41 del D. L.vo 152/99);
10. Siano realizzate opere di protezione nelle aree a pericolo di crollo;
11. La progettazione e realizzazione delle opere e dei manufatti da realizzare in prossimità delle scarpate, dovrà essere sottoposta a verifica di stabilità ante e post-opera, prevedendo eventuali opere di sostegno;
12. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie a evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria;
13. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
14. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;
15. Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagini (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;
16. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali:

17. siano rispettate le indicazioni per gli interventi sulla vegetazione e le misure di mitigazione, non in contrasto con le prescrizioni del presente atto, riportate nell'Indagine vegetazionale e nelle integrazioni redatte dal Dr. Agr. Antonio Mattace;
18. siano realizzati gli interventi di mitigazione, riqualificazione e recupero ambientale per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.U.C.G. descritti al punto 4. della relazione tecnica integrativa dell'Indagine Vegetazionale del settembre 2017, in coerenza con le prescrizioni geologiche previste nella Carta Idoneità Territoriale dal geologo Leonardo Romboli e imposte da norme e strumenti sovraordinati con particolare riferimento al P.S.A.I. dei fiumi Liri Garigliano e Volturno;
19. siano salvaguardate le aree boscate o ad esse assimilabili;

20. siano preventivamente acquisite le autorizzazioni, previste dalle norme vigenti, per l'eventuale eliminazione di aree boscate o ad esse assimilabili, l'espianto degli olivi, e dei singoli esemplari arborei. In presenza di diversità della natura del soprassuolo rispetto a quanto cartografato come "area boscata", in Tavola B del Piano Paesistico Territoriale Regionale, siano preventivamente espletate le procedure volte a definire l'effettiva natura delle aree;
21. qualora si renda necessaria l'estirpazione degli olivi, dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione ai sensi del D.lgs. Lgt. 27 luglio 1945 n. 475 e ss.mm. e della L.R. 13 Febbraio 2009, n. 1, art.3 in merito alla "Disciplina dell'abbattimento e dell'espianto degli alberi di olivo". In particolare, là dove si verifichi un impatto con le previsioni urbanistiche, si raccomanda di provvedere al censimento degli olivi per la salvaguardia e il recupero, nell'ambito del verde di nuova progettazione, dei soggetti in buono stato vegetativo;
22. siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei, gli alberi isolati e/o a filare autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi e altri alberi da frutto locali. Ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l'integrità degli apparati radicali e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). In fase attuativa del P.U.C.G. siano valutate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare, con tecniche idonee, e riutilizzare gli esemplari per la sistemazione del verde in altre zone;
23. sia salvaguardata e potenziata, favorendo la ricostituzione naturale, la vegetazione ripariale presente lungo i corsi d'acqua primari e secondari. Al fine del mantenimento della funzionalità idraulica del corso d'acqua, siano effettuati interventi di manutenzione e controllo della vegetazione ripetuti nel tempo ma selettivi e moderati, nel rispetto di quanto normato dal P.S.A.I. dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno, dalla L.R. n.53/98, artt. nn. 31, 32 e dalla D.G.R. n.4340/1996;
24. negli interventi di sistemazione e stabilizzazione dei versanti/ delle scarpate/ sponde dei corsi d'acqua siano utilizzate, qualora compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno e la situazione geomorfologica locale e nel rispetto di quanto normato dalle Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno e previsto dalla D.G.R. n.4340/1999, anche tecniche di ingegneria naturalistica;
25. al fine di limitare la perdita di suolo e la diminuzione della superficie filtrante si preveda, là dove possibile, di estendere la superficie coperta da vegetazione e l'uso di materiali permeabili (http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf);
26. Negli interventi di mitigazione a verde siano utilizzate essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante, in connessione con la trama a verde presente nell'intorno, attraverso il reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali compatibili con i caratteri stagionali del sito di intervento, di facile attecchimento, ridotta manutenzione. Siano impiantate siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche, disetanee, perimetrali con funzione schermante, di protezione del terreno e di miglioramento della qualità dell'aria;
27. Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa, tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;
28. Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. *"Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia"* in *"Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia"* Celesti et al. 2010 - consultabile on-line sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf);

29. Siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e se necessario diserbanti, nel pieno rispetto del quadro normativo sull'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari;
30. Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel separare il terreno vegetale da quello dello scavo evitando di mescolarli; prelevare il terreno vegetale e accumularlo, in attesa dell'utilizzo, in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi. Nei settori non interessati dall'edificazione siano poste in essere tutte le misure volte a non danneggiare l'ambiente. Nello specifico: non vi dovranno essere depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, né aperte aree di cantiere nelle vicinanze; dovrà essere evitato ogni passaggio con macchinari e dovranno essere adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l'alterazione del suolo;
31. in fase attuativa del P.U.C.G. siano redatti piani operativi specifici che recepiscano quanto elencato nei punti precedenti e definiscano le misure di conservazione della vegetazione preesistente, le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora per l'impianto e le cure colturali con un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole.

Il Direttore Regionale
Ing. Mauro Lasagna

