

Comune di
Genzano di Roma

**INFORMATIZZAZIONE DEGLI ELABORATI
DELLA
VARIANTE GENERALE
AL
PIANO REGOLATORE GENERALE**

Elaborazione informatizzata a cura di	Progettisti
arch. Marco Ambrogio (Coordinatore) arch. Francesco Barone arch. Vanina Facciola ing. Riccardo Ianni arch. Cristiana Pimpini arch. Domenico Simone arch. Valentina Verrocchi	prof. arch. A. Lambertucci arch. M. Lanza arch. M. Ambrogio

numero P2	elaborato	
quadro d'unione	Norme Tecniche d'Attuazione	
	scala	data novembre 2005

Comune di Genzano di Roma

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Modificate ed integrate secondo le prescrizioni contenute nella delibera n° 615 del 08/07/2005 della giunta Regionale e pubblicate sul BUR n. 25 del 10 settembre 2005 sup. ord. n.3

Settembre 1997

Nel presente documento il testo **in grassetto** corrisponde alle integrazioni prescrittive della normativa imposte dalla Regione Lazio. Tra [parentesi quadre] sono riportate le note interpretative dell'Ufficio Tecnico e del Progettista; **evidenziate in grigio** sono le integrazioni normative introdotte in seguito all'accoglimento delle osservazioni puntuali alla variante. Tali modifiche delle NTA sono riportate nella Delibera di Giunta Regionale n. 615 del 08/07/05 pubblicata sul sup. ord. n3. del BUR n. 25 del 10/09/05.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....9

CAPITOLO I - GENERALITA'.....9

ART. 1- FINALITÀ DELLE NORME ED ELABORATI DEL P.R.G.....9

CAPITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....11

ART. 2 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.....11

ART. 2.1 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....11

ART. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....11

ART. 3.1 STRUMENTI INDIRETTI.....11

ART. 3.2 STRUMENTI ATTUATIVI PREVISTI NEL PRG.....11

ART. 3.2.1 - I PIANI ATTUATIVI.....12

ART.3.2.A - AREE PROGETTO"ADDIZIONI VERDI" (SN).....12

ART 3.2.B - AREA PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (RN).....12

ART.3.2.C - PROGETTO UNITARIO [ASSISTITO DA CONVENZIONE].....12

ART. 3.3 STRUMENTI DIRETTI.....12

ART. 3.3.A - PERMESSO DI COSTRUIRE.....12

ART. 3.3.B – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....12

ART. 3.3.C - PIANI DI UTILIZZO (PDU).....13

ART. 4 - SCORPORO DI AREE.....13

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....13

ART. 6 - STANDARD URBANISTICI.....13

ART. 7 - MONETIZZAZIONI.....14

ART. 8 - PARCHEGGI.....15

ART. 8.1 - PARCHEGGI PRIVATI.....15

ART. 8.2 - PARCHEGGI PUBBLICI.....15

ART. 8.3 - CONTEGGIO DELLE SUPERFICI DI PARCHEGGIO.....15

ART. 9 - VERDE PUBBLICO.....16

TITOLO II - NORME IN MATERIA DI SICUREZZA E TUTELA DELL'AMBIENTE.....17

CAPITOLO I - I VINCOLI.....17

ART. 10 - FASCE DI PROTEZIONE E RISPETTO.....17

ART. 11 - AREE DI TUTELA E DI VINCOLO.....18

ART. 12 - AREE DI RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE.....18

ART. 12.A – PRESCRIZIONI DIPARTIMENTO AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE,.....18

ART. 12.B – AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.....	20
CAPITOLO II - TUTELA DEL PAESAGGIO.....	23
ART. 13 - UNITÀ DI PAESAGGIO.....	23
ART. 14 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE (ZONE E).....	23
ART. 15 - ELEMENTI E ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	23
ART. 16 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE.....	23
<u>TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI USI.....</u>	<u>24</u>
CAPITOLO I - GENERALITÀ'.....	24
ART. 17 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI.....	24
CAPITOLO II - DEFINIZIONE E STANDARD DEGLI USI.....	25
ART.18 - DEFINIZIONE E STANDARD DEGLI USI.....	25
<u>TITOLO IV - ZONIZZAZIONE.....</u>	<u>30</u>
CAPITOLO I - CRITERI GENERALI.....	30
ART 19 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	30
CAPITOLO II - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE E RELATIVE SOTTOZONE... 30	30
ART. 20 - ZONA A: CENTRO STORICO.....	30
ART. 21 - CATEGORIA A1: EDIFICI, AREE O COMPLESSI DI VALORE ARCHITETTONICO-MONUMENTALE.....	32
ART. 22 - CATEGORIA A2: EDIFICI, AREE O COMPLESSI DI INTERESSE DOCUMENTARIO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE, CON RILEVANTI CARATTERI TIPOLOGICI.....	33
ART. 23 - CATEGORIA A3: EDIFICI, AREE O COMPLESSI, DI VALORE STORICO ED AMBIENTALE, REALIZZATI IN EPOCA SUCCESSIVA A QUELLA DI FORMAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO CON CARATTERI, VOLUMI ED ALLINEAMENTI COMPATIBILI CON IL CONTESTO....	35
ART 24- CATEGORIA A4: EDIFICI, AREE O COMPLESSI REALIZZATI IN EPOCA SUCCESSIVA A QUELLA DI FORMAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO CHE PRESENTANO CARATTERI, VOLUMI, ALLINEAMENTI NON COMPATIBILI CON IL CONTESTO E CHE NON RICHIEDONO INTERVENTI DI CARATTERE CONSERVATIVO.....	36
ART. 25 - CATEGORIA A5: EDIFICI, AREE O COMPLESSI DESTINATI AL RIPRISTINO EDILIZIO.....	36
ART.26 - CATEGORIA A6: EDIFICI E COMPLESSI ISOLATI, CON LE RELATIVE PERTINENZE, AVENTI PARTICOLARE INTERESSE TIPOLOGICO E/O DOCUMENTARIO.....	37
ART. 26.1. - CATEGORIA A6A ISTITUTO SALESIANO “S. GIOVANNI EVANGELISTA”.....	37
ART. 26.2. CATEGORIA A6B ENTI O ORDINI RELIGIOSI.....	38
ART. 26.3 - CATEGORIA A6C CENTRO CULTURALE “CARLO LEVI”.....	38

ART. 26.4. - CATEGORIA A6D VILLE.....	38
ART. 27 - CATEGORIA A7 SISTEMA DELLE OLMATE STORICHE.....	39
ART. 28 - CATEGORIA A8 AREE A VERDE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI, PUBBLICHE O PRIVATE.....	39
ART. 29 - CATEGORIA A9 PAVIMENTAZIONI.....	39
ART. 30 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE UNITARIA.....	39
ART. 31 - ZONE B: AREE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO.....	40
ART. 32 - SOTTOZONA B1: EDIFICATE SATURE.....	42
ART. 33 - SOTTOZONA B2: AREE EDIFICATE CON PREVALENZA DI PARCO VERDE DI PREGIO AMBIENTALE.....	43
ART. 34 - SOTTOZONA B3: AREE DI COMPLETAMENTO AD ALTÀ DENSITÀ.....	43
ART. 35 - SOTTOZONA B4: AREE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ.....	44
ART. 36 - SOTTOZONA B5: AREE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ.....	45
ART. 37 - SOTTOZONA B6: AREE DI COMPLETAMENTO A BASSISSIMA DENSITÀ.....	46
ART. 38 - SOTTOZONA B7(RUN): AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA.....	46
ART.39 -SOTTOZONA B8: AREE DI COMPLETAMENTO SECONDO PIANI, PROGRAMMI O PROGETTI URBANISTICO/EDILIZI APPROVATI.....	48
ART.40 - SOTTOZONA B9: AREE DI COMPLETAMENTO CON PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	49
ART.41 - SOTTOZONA B10 (RN): AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	49
R1 - VIA ROMANA.....	51
R2 - VIA CADORE.....	51
R3 - PIAZZA CINA.....	51
R4 - VIA DELLA SELVA.....	51
ART. 43 - SOTTOZONA C1: AREE DI ESPANSIONE SECONDO STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI.....	52
ART. 44 - SOTTOZONA C2(SN): AREE PROGETTO “ADDIZIONI VERDI”.....	52
S1 - VIA S. CARLINO.....	53
S2 - VIA DELL’ASPRO.....	53
S3 - VIA TERRACINI.....	53
ART. 45 - ZONE D :AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	54
ART. 46 - SOTTOZONA D1: AREE ARTIGIANALI E PRODUTTIVE ESISTENTI.....	54
ART.47 - SOTTOZONA D2: AREE ARTIGIANALI E PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO.....	55
ART.48 - SOTTOZONA D3: AREE ARTIGIANALI DI RIORDINO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI.....	56
ART. 49 - SOTTOZONA D4: AREE TERZIARIE E COMMERCIALI ESISTENTI.....	57

ART.50 - SOTTOZONA D5: AREE TERZIARIE E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO E/O RISTRUTTURAZIONE.....	57
ART.51 - SOTTOZONA D6: ZONE PER ATTIVITÀ RICETTIVE, CULTURALI, RICREATIVE E PER IL TEMPO LIBERO ESISTENTI.....	58
ART.52 - SOTTOZONA D7: AREE PER ATTIVITÀ RICETTIVE, CULTURALI, RICREATIVE E PER IL TEMPO LIBERO DI NUOVO IMPIANTO.....	59
ART.53 - SOTTOZONA D8:EROGATORI DI CARBURANTE ESISTENTI.....	59
ART. 54 - ZONA E: AREE AGRICOLE.....	60
ART. 55 - ZONE F: ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	60
ART.56 - SOTTOZONA F1: PARCHI URBANI E TERRITORIALI.....	61
ART. 57 - SOTTOZONA F2: AREA PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE.....	62
ART. 58 - SOTTOZONA F3: AREE PER I SERVIZI OSPEDALIERI.....	63
ART. 59 - SOTTOZONA F4: AREE PER I SERVIZI AMMINISTRATIVI E GIUDIZIARI.....	64
ART. 60 - SOTTOZONA F5: AREE PER I SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERIALI.....	64
ART. 61 - SOTTOZONA F6: AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	65
ART. 62 - SOTTOZONA F7: AREE MISTE DI COMPLETAMENTO.....	65
ART.63 - ZONE G: AREE PER SERVIZI.....	65
ART.64 - SOTTOZONA G1: AREE PER L'ISTRUZIONE.....	66
ART. 65 - SOTTOZONA G2: AREE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE. .	66
ART. 66 - SOTTOZONA G3: AREE PER IL VERDE PUBBLICO.....	66
ART. 67 - SOTTOZONA G4: VERDE DI ARREDO.....	68
ART. 68 - SOTTOZONA G5: PARCHEGGI.....	68
ART.69 - SOTTOZONA G6: ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE.....	68
ART.70 - SOTTOZONA G7: AREE RELITTO.....	68
ART. 71- ZONE H: AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE, VERDE ATTREZZATO E DI PERTINENZA.....	68
ART. 72 - SOTTOZONA H1: AREE A VERDE PRIVATO DI PARTICOLARE PREGIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO.....	69
ART. 73 - SOTTOZONA H2: AREE PER IL VERDE ATTREZZATO DI USO PUBBLICO NELL'AMBITO URBANO.....	69
ART.74 - SOTTOZONA H3: AREE PER IL VERDE ATTREZZATO DI USO PUBBLICO ESISTENTI IN AREE AGRICOLA.....	70
<u>TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</u>	71
ART. 75 - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO CON LA VARIANTE DI PRG.....	71
ART. 76 - CONCESSIONI IN CONTRASTO CON LA VARIANTE.....	71
ART. 77 - EDIFICI CONDONATI.....	71

ART. 78 - DEROGHE.....	71
ART. 79 - SALVAGUARDIA.....	71

TITOLO VI - PARAMETRI E CATEGORIE DI INTERVENTO.....72

CAPITOLO I - GENERALITÀ.....	72
ART. 80 - OGGETTO E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO.....	72
CAPITOLO II - PARAMETRI ED INDICI.....	73
ART. 81 - PARAMETRI EDILIZI.....	73
ART. 82 - DISTANZE DA STRADE, CONFINI E COSTRUZIONI.....	75
ART. 82A - DISTANZE DEGLI EDIFICI DALLE STRADE.....	75
ART. 82B - DISTANZE DEGLI EDIFICI DAI CONFINI.....	76
ART. 82C - DISTANZE TRA EDIFICI.....	76
ART. 83 - PARAMETRI URBANISTICI.....	77
ART. 84 - INDICI URBANISTICI.....	77
CAPITOLO III - TIPI DI INTERVENTO.....	79
ART. 85 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).....	79
ART. 86 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).....	79
ART. 87 - RESTAURO SCIENTIFICO (RE).....	80
ART. 88 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RIC).....	81
ART. 89 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	82
ART. 89A - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (REP).....	82
ART. 89B - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (RET).....	83
ART. 90 - RISTRUTTURAZIONE FONDIARIA (RFO).....	83
ART. 91 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RUR).....	83
ART. 92 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE (ADF).....	84
ART. 93 - AMPLIAMENTO (AMP).....	84
ART. 94 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.....	85
ART. 95 - RIPRISTINO EDILIZIO (RED).....	85
ART. 96 - NUOVA EDIFICAZIONE.....	86
ART. 97 - CAMBIAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	86

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

TITOLO I - Disposizioni generali

CAPITOLO I - GENERALITA'

Art. 1- Finalità delle norme ed elaborati del P.R.G.

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Genzano di Roma, nel rispetto delle leggi vigenti.
2. Le presenti norme si intendono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale cui si rinvia per la disciplina delle opere nonché per i processi di intervento per realizzarle. In caso di contrasto, o anche di semplice difformità definitoria, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.
3. In caso di non corrispondenza o di contrasto tra tavole a scale diverse prevalgono le tavole a scala più dettagliata; le prescrizioni normative prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.
4. Qualora dal confronto fra i perimetri delle zone omogenee risultanti dalla cartografia di piano ed i confini di proprietà, come risultanti dalle mappe catastali, emergano differenze non eccedenti il 10% delle singole misure lineari, le destinazioni di piano vanno riformate allo stato catastale, sempre che, le differenze suddette, non siano dovute a frazionamenti successivi alla data di adozione delle presenti norme.
5. Il nuovo P.R.G. si applica all'intero territorio comunale al quale si riferiscono le previsioni contenute negli elaborati grafici e nella presente normativa. Esso detta norme relative alle modalità di conservazione, modificazione e trasformazione della struttura insediativa del territorio, dei principi insediativi e delle regole costitutive delle singole parti, nonché del loro uso.
6. Gli elementi costitutivi del PRG sono le tavole, la relazione generale e le norme tecniche d'attuazione. I grafici sono costituiti da elaborati di analisi e di progetto. Le tavole di analisi costituiscono strumento conoscitivo della realtà territoriale e sono così suddivise:

elab.	titolo	scala	n. tav.
Q	Quadro d'unione degli elaborati di piano	1:10.000	1
R1	Genzano nel sistema d'area vasta	1:25.000	1
R2	La morfologia del territorio	1:10.000	1
R3	La crescita del nucleo urbano	1:4.000	1
R4	L'andamento demografico della popolazione	1:4.000	1
R5	La struttura della mobilità a livello comunale	1:10.000	1

R6	La morfologia del costruito al 1994	1:10.000	1
R7	I vincoli esistenti sul territorio comunale e le emergenze storico archeologiche	1:10.000	1
R8	Il PRG '72 e la sua attuazione: il territorio extraurbano	1:10.000	1
R9	Il PRG '72 e la sua attuazione: il territorio urbano	1:4.000	1
●R10	Lo stato di fatto degli strumenti attuativi	1:2.000	7
●R11	Modalità d'uso del territorio extraurbano	1:4.000	5
●R12	Modalità d'uso del territorio urbano e dei nuclei	1:2.000	7
●R13	Standard e attrezzature di interesse generale	1:2.000	7
R14	Il sistema del verde e degli spazi urbani	1:4.000	1
R15	I caratteri morfologici dell'insediamento	1:4.000	1
R16	Tipizzazione dei tessuti esistenti		1
R17	Il centro storico: classificazione storica degli edifici	1:1.000	1
R18	Il centro storico: classificazione funzionale degli edifici	1:1.000	1
R19	Il centro storico: analisi delle caratteristiche morfologiche degli edifici	1:1.000	1
R20	Il centro storico: i caratteri dell'edificato	1:1.000	1
R21	Il centro storico: morfologia e qualità del verde e dei vuoti	1:1.000	1

Costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche i seguenti elaborati di progetto:

elab.	titolo	scala	n. tav.
Q	Quadro d'unione degli elaborati di piano	1:10.000	1
P1	Relazione generale		
P2	Norme tecniche d'attuazione		
●P3	Il progetto del territorio extraurbano	1:4.000	6
●P4	Il progetto del territorio urbano e dei nuclei	1:2.000	7
P5	Il progetto del centro storico	1:1.000	1
●P6	Standard e attrezzature di interesse generale	1:2.000	7

Sono stati inoltre allegati al progetto di piano, per esplicitarne la comprensione e le finalità, i seguenti elaborati:

elab.	titolo	scala	n. tav.
P7	Schema di sintesi delle previsioni di piano	1:10.000	1
P8	La nuova struttura della mobilità a livello comunale	1:10.000	1
P9	Il sistema del verde	1:4.000	1

P10	La nuova forma della città	1:2.000	1
P11	L'album delle aree progetto		
P12	Strategie di progetto per il centro storico	1:2.000	1

Per gli elaborati siglati con ● si veda il quadro d'unione

CAPITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 2 - Il Programma pluriennale di attuazione

1. Il P.R.G. si attua sulla base del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della L. n° 10/77 e successive modifiche ed integrazioni. Esso coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di programmazione regionale.

Art. 2.1 - Programmi integrati di intervento

Ai sensi della legge 179/82 l'Amministrazione Comunale e/o soggetti pubblici e privati, singolarmente o associati, possono individuare su zone edificate comparti da sottoporre a programmi integrati di intervento al fine della riqualificazione urbanistica ed edilizia secondo le modalità e procedure previste per legge.

Art. 3 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

1. Il PRG si attua tramite:

1. strumenti indiretti
2. strumenti diretti

Art. 3.1 Strumenti indiretti

Gli strumenti urbanistici indiretti sono:

- a) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P. - P.P.i.P.);
- b) piani di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata;
- c) piani delle aree destinate ad edilizia economica e popolare di cui alla L. n° 167/62 e successive modifiche e integrazioni (P.E.E.P.);
- d) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.).

Art. 3.2 Strumenti attuativi previsti nel PRG

1. Gli strumenti urbanistici previsti nel PRG sono:

- **area progetto "addizioni verdi" (Sn) per sottozone C2**
- **area progetto di riqualificazione urbana (Rn) per sottozone B10**
- **progetto unitario per aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (RUn) per sottozone B7**
- **piani di utilizzo per sottozone A6a,A6b,A6d**

Art. 3.2.1 - I piani attuativi

1. Gli interventi ricadenti nelle aree perimetrali che individuano negli elaborati del PRG gli ambiti soggetti ai piani attuativi elencati nel precedente art. 3.2, si attuano nei modi e nelle forme previste dalla vigente normativa urbanistica, provvedendo alla redazione di Piani attuativi, definiti dall'art. 3.1., da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Art.3.2.a - Aree progetto "addizioni verdi" (Sn)

...*omissis*.

Art 3.2.b - Area progetto di Riqualficazione urbana (Rn)

...*omissis*.

Art.3.2.c - Progetto unitario [assistito da convenzione]

...*omissis*.

Art. 3.3 Strumenti diretti

1. Gli strumenti urbanistici diretti sono:

- a) permesso di costruire;
- b) denuncia di inizio attività;
- c) ...*omissis*.

Art. 3.3.a - Permesso di costruire

- a) Tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia comprese o meno in strumenti urbanistici attuativi, sono soggette a permesso di costruire secondo quanto disposto dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti in materia.
- b) L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria (cfr. Art.3.2c) per edifici e/o opere su richiesta del privato e/o dei competenti uffici comunali; solo qualora le opere di urbanizzazione primaria siano mancanti o in larga misura carenti, ovvero se per la realizzazione delle stesse siano interessate aree di più proprietari, ovvero, se pur trattandosi di unica proprietà, l'ampia dimensione e la complessità o rilevanza dell'intervento ne rendano necessario lo studio preventivo.

Art. 3.3.b – Denuncia di inizio attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del T.U.E., che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante d.i.a. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e volumetrici, che non modificano la destinazione

d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del T.U.E.;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi ;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Art. 3.3.c - Piani di utilizzo (PdU)

...omissis.

Art. 4 - Scorporo di aree

L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione degli strumenti di attuazione può permettere lo scorporo dal perimetro di intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area di intervento. Le aree scorporate possono essere utilizzate a verde privato e in tal caso per gli altri edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione

1. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie al tipo di intervento ai sensi delle presenti norme, ovvero all'impegno a realizzare tali opere contestualmente all'edificazione.
2. Si considerano opere di urbanizzazione primaria indispensabili ai fini della edificazione quelle previste ed elencate nella legge 847/64 e 865/71.

Art. 6 - Standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici, così come definiti dal D.M. 1444/68, comprendono le aree e le opere destinate all'istruzione, alle attrezzature collettive, al verde ed ai parcheggi. Tali ultime due voci sono da ritenersi utili anche ai fini della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. La dotazione minima di standard urbanistici è stabilita in relazione alle diverse caratteristiche di ogni intervento trasformativo del territorio.
3. Nel caso di cambi di destinazione d'uso, anche non implicanti interventi edilizi, è necessario procedere all'adeguamento degli standard prescritti.

4. Il reperimento di aree da destinarsi a verde e/o parcheggi può avvenire anche al di fuori dell'area di intervento o del lotto, in aree destinate già a tale fine o, comunque, a servizi.

5. La cessione gratuita delle aree da destinarsi a standard urbanistici può essere sostituita dall'asservimento ad uso pubblico. Negli interventi subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo l'asservimento in luogo della cessione verrà disciplinato mediante l'atto stesso.

Art. 7 - Monetizzazioni

1. La cessione delle aree da destinarsi a standard può essere in tutto o in parte sostituita dal pagamento all'Amministrazione Comunale della somma costituita dal valore dell'area più gli oneri previsti per la realizzazione delle opere necessarie. Il Comune provvederà con apposito atto a definire i criteri per la determinazione del valore delle aree, nonché a fissare i relativi valori che potranno essere periodicamente aggiornati.

2. La monetizzazione è consentita nelle zone o comparti soggetti a strumento urbanistico preventivo e/o in caso di subcompartimentazione.

3. La monetizzazione è consentita:

- nei casi di interventi sull'esistente in cui si aumenti il carico urbanistico e nei quali la superficie scoperta non consente di soddisfare, anche parzialmente, la dotazione richiesta.

- nel caso in cui i competenti uffici comunali, sentito il parere della Commissione edilizia, riscontrino che la dotazione degli standard richiesta comporti esecuzioni di opere in contrasto con le caratteristiche della zona o non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensione e/o localizzazione, o per altri aspetti inerenti la pubblica utilità.

4. Al fine del rispetto degli standard urbanistici il Responsabile dell'Ufficio Tecnico dovrà prioritariamente riscontrare che le superfici delle aree dei servizi pubblici oggetto di monetizzazione, possano essere reperite in analoghe aree a servizi, quanto più prossime funzionalmente all'intervento, che siano o possano rientrare nella disponibilità del Comune, comunque atte ad assorbire il carico urbanistico richiesto dall'intervento edilizio.

Art. 8 - Parcheggi

1. I parcheggi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- parcheggi privati di cui al successivo art. 8.1;
- parcheggi pubblici di cui al successivo art. 8.2.

2. Le quote di parcheggio sia pubblico che privato possono essere realizzate su più piani.

Art. 8.1 - Parcheggi privati

1. In tutte le nuove costruzioni, ivi comprese le ristrutturazioni totali e fondiari, con o senza incremento di volume, devono essere previsti, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblico, posti auto nella quantità prevista dall'art. 2 della legge 122/89, con un minimo inderogabile di un posto auto per ogni alloggio.

2. Nei casi in cui i posti auto fossero scoperti devono essere situati nelle aree di pertinenza degli edifici. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente reperiti o convenzionati a tale uso **previa verifica del rispetto degli standard riferiti all'esistente ed alle nuove edificazioni.**

3. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti, salvo prescrizioni per le singole zone, è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente, che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme. Il garage potrà essere realizzato **interrato.**

4. È ammessa la ristrutturazione totale di volumi legittimati con la legge 47/85 qualora vengano adibiti a garage a condizione che l'intervento avvenga non peggiorando l'aspetto generale del lotto e uniformandosi al fabbricato principale.

5. Non sono ammessi cambi d'uso di garage esistenti alla data di adozione delle presenti norme, qualora comportino il mancato rispetto di quanto stabilito dal precedente comma 1.

6. Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti e alle condizioni dei commi precedenti **se interrati.**

Art. 8.2 - Parcheggi pubblici

1. Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria.

2. Una quota parte dovrà essere attrezzata per posteggio di motocicli e ciclomotori.

3. Dovranno inoltre essere rispettate le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 8.3 - Conteggio delle superfici di parcheggio

1. Ai fini dell'applicazione degli articoli precedenti vanno conteggiate tutte le superfici destinate a parcheggio anche se distribuite su più livelli.

Art. 9 - Verde pubblico

1. Comprende sia il verde di urbanizzazione primaria che quello di urbanizzazione secondaria, nonché le aree pubbliche e di uso pubblico sistemate a verde, ivi comprese le piste pedonali, gli spazi per il gioco ed elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, ecc.).

2. Costituiscono inoltre verde pubblico, computabili nella stima degli standard, le piazze, i percorsi ed ogni altro spazio pubblico autonomamente fruibile non specificatamente destinato alla viabilità, a parcheggio o alla edificazione.

TITOLO II - Norme in materia di sicurezza e tutela dell'ambiente

CAPITOLO I - I VINCOLI

Art. 10 - Fasce di protezione e rispetto

1. Comprendono le parti del territorio che sono destinate ai sensi della legislazione vigente sia alla protezione delle strade sia al rispetto dei corsi d'acqua, dei cimiteri, delle attrezzature tecnologiche, delle ferrovie, ecc.

2. Le fasce di protezione e di rispetto fanno parte della zona omogenea in cui ricadono e in tali fasce non è consentita la costruzione di manufatti o altri interventi che ne modificano la natura, ma la loro superficie rientra nella superficie fondiaria o territoriale della zona alla quale appartengono e quindi contribuiscono alla eventuale capacità edificatoria dell'area della quale fanno parte.

3. Le fasce di protezione stradale, cimiteriale, ecc. possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione in generale del verde e dei parcheggi degli edifici ad esse contermini, o di pertinenza della zona cui si sovrappongono. Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzione carburanti.

4. Per gli edifici eventualmente presenti all'interno delle fasce di protezione o di rispetto sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria.

5. Qualora l'edificio esistente disponga di una sufficiente superficie fondiaria, al fine di migliorare le condizioni generali di sicurezza o di adeguarsi al distacco stradale è ammessa la demolizione, ricostruzione e traslazione del nuovo edificio al di fuori della fascia di rispetto stradale. L'incremento previsto del 20% dovrà essere ridotto al 15% in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 38/99.

6. In generale, e dove non diversamente previsto dagli articoli successivi e dalla cartografia per singole situazioni, gli interventi devono rispettare le seguenti distanze dagli oggetti di tutela:

- cimiteri: **in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge n. 138 del 17.10.1957 e del D.P.R. n. 285/90.**
- fossi: secondo le prescrizioni della L. 431/85;
- strade: come da Regolamento del Nuovo Codice della strada (DPR 16.12.1992 n° 495 e succ. agg.), e legge 64/74;
- ferrovie: secondo le prescrizioni della L. 1202/68;
- elettrodotti: secondo le prescrizioni del D.P.M.C. 23/4/92;
- acquedotti: secondo le disposizioni dell'Ente competente;

- depuratori: secondo le disposizioni della delibera del Consiglio dei Ministri 4/2/77;
- discariche: secondo le disposizioni del DPR 915/82 - circolare interministeriale 27/7/84.

Art. 11 - Aree di tutela e di vincolo

1. Comprendono le parti del territorio comunale vincolate da leggi statali, aree ed edifici vincolati ai sensi della legge 1497/39 e le zone di tutela del Piano Paesistico Regionale, le zone soggette a vincolo archeologico ed a vincolo idrogeologico. In tali aree sono consentiti solo gli interventi previsti dalle leggi e atti amministrativi che li disciplinano.

Art. 12 - Aree di rispetto delle risorse idriche

1. Le aree relative a risorse idriche (sorgenti, pozzi, serbatoi e stazioni di sollevamento), comunque localizzate, sono inedificabili con eccezione di quelle opere connesse alla costruzione o all'utilizzo pubblico delle medesime.

Art. 12.a – Prescrizioni Dipartimento Ambiente e Protezione Civile.

A seguito del parere espresso ai sensi della L. 64/74, dal Dipartimento Ambiente e Protezione civile, vengono introdotte le seguenti prescrizioni:

(...)

Siano delimitate le aree di salvaguardia di tutte le captazioni ad uso acqua potabile (presso l'Orto Botanico, area 167 "La Villa ", località Palaggi, lottizzazione Colli Cicerone e altre) secondo quanto previsto dalla DGR 5817/99 e nei tempi previsti dalla medesima delibera;

In attesa della delimitazione di cui al punto precedente, siano comunque rispettate all'interno dei 200 metri di raggio dalle captazioni le norme transitorie prevista dalla DGR 5817/99;

Devono essere rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica allegata al progetto ed in modo particolare le prescrizioni riguardanti le aree definite VI, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8;

Devono essere rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione allegata finalizzate al recupero e prevenzione dell'inquinamento delle falde in modo particolare le prescrizioni riguardanti le aree definite VI, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8;

Per tutto il territorio comunale non è consentito edificare nelle aree identificate di terza classe di rischio della carta di zonazione sismica;

Per tutto il territorio comunale nelle aree di seconda classe riportate nella carta di zonazione sismica, presenti lungo i fossi, non è consentito edificare;

Nelle restanti aree classificate di seconda classe, devono essere rispettate le distanze dalle pareti verticali e le prescrizioni previste dalle circolari regionale dell'Ass.to LL.PP. n. 3317 del 29.10.1980 e n. 769 del 23.11.1982;

Ogni intervento dovrà essere preceduto da verifiche dirette sulla eventuale presenza di cavità sotterranee;

Per l'area di Monte Cagnoletto (Tavola P4e del progetto e tavola V6 "zonazione"), non é consentito edificare nelle aree identificate di terza classe di rischio; devono essere rispettate le distanze dalle pareti verticali secondo quanto previsto dalle circolari regionali dell'Ass. to LL.PP. n. 3317 del 29.10.1980 e n. 769 del 23.11.1982; deve essere ripristinato il reticolo idrografico attualmente completamente alterato nelle zone di impluvio C1, B2 e D7; deve essere verificata la stabilità dei versanti laddove le nuove edificazioni non abbiano rispettato le distanze di sicurezza previste dalle circolari sopra citate; siano previsti opportuni interventi per le costruzioni esistenti e ricadenti in aree di incerta stabilità;

Per l'area denominata Casalaccio (area V7) devono essere rispettate le distanze di sicurezza dal fosso di S. Gennaio;

Ogni singolo intervento in tutto il territorio comunale, deve tenere in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e deve essere preceduto anche in fase progettuale da indagini geologiche e geognostiche atte a definire la stratigrafia del sito, le caratteristiche idrogeologiche e la profondità della falda, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni e la capacità portante degli stessi, la stabilità dei pendii, la risposta sismica dei terreni di fondazione, la presenza di variazioni laterali nella distribuzione dei materiali di base;

Gli sbancamenti e i movimenti di terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;

Dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione dalle stesse in caso di intercettamento nel Corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;

Le aree siano dotate di idonei sistemi di smaltimento delle acque opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da

realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo ed opportunamente collegate con i sistemi idraulici presenti al fine di evitare ogni fenomeno di erosione e/o alluvionamento;

Le fondazioni dalle opere d'arte dovranno interessare terreni integri e non alterati e dovranno poggiare su un unico tipo di terreno evitando i contatti e le variazioni laterali di terreni aventi comportamento geomeccanico e sismico differenziato;

Siano messe a dimora nuove alberatura in numero non inferiore a quelle eventualmente abbattute durante i lavori.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 02.02.1974, n. 64;
 - D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
1. Circ. Regione Lazio del 29.10.1980, n. 3317;
 2. Circ. Regione Lazio del 23.11.1982, n. 769;
 3. D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
 4. Circ. Min. LL.PP. del 24.09.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle Norme Tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;
 5. D.M. LL.PP.16.01.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi ";
 6. D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Nome tecniche per la costruzione in zone sismiche ";
 7. Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 64 riguardante le Istruzioni alle Norme Tecniche di cui al D.M. 16.01.1996.

(...)

Art. 12.b – Aree di Demanio e Private gravate da usi civici

(...)

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

- c) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate,
- d) le terre pervenute agli Enti medesimi di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione regolata dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

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

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria, poiché legato d un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi

civici in conformità delle disposizioni di cui all 'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. , che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.

(...)

CAPITOLO II - TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 13 - Unità di paesaggio

1. Il Piano individua “ambiti” urbani ed extraurbani destinati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle singole caratteristiche e degli elementi propri.

2. Un ambito che nel suo insieme costituisce un “paesaggio progettato” è il sistema delle olmate storiche e degli spazi sui quali le olmate convergono e per il quale deve essere valorizzato il collegamento fisico-funzionale mediante soluzioni che ne valorizzino la viabilità pedonale, la regolazione del traffico collegato ad un sistema di parcheggi.

3. Ambiti di grande valore naturalistico, ambientale e paesaggistico:

- le sponde del lago di Nemi;
- la collina conica Monte Due Torri;
- il vallone delle Selve e il vallone della Ferrovia;
- il fosso S. Martinella ed il fosso della Pilara;
- il colle Castellaccio S. Gennaro.

La cartografia di Piano alle varie scale individua tali ambiti da tutelare.

4. Fatto salvo quanto previsto per i singoli ambiti vanno in generale tutelati i percorsi storici, le reti scolanti ed irrigue, le arginature, le alberature autoctone e comunque consolidate.

5. Le fasce di rispetto stradale sono prioritariamente destinate al rimboschimento o a piantumazione.

Art. 14 - Sistema delle aree agricole (zone E)

1. Il Piano individua le aree agricole, e stabilisce che le norme di riferimento sono quelle della L.R. 38/99 e successiva modifica della L.R. 8/2003.

Art. 15 - Elementi e zona di interesse archeologico

1. Le cartografie di Piano individuano gli elementi di interesse archeologico e in particolare perimetrano l'area archeologica “La Villa” vincolata dalla Soprintendenza archeologica.

Art. 16 - Edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale

1. Il Piano individua nelle zone A (Centro Storico) tali edifici; detta norma per le diverse classificazioni in relazione alle possibili ed ammissibili categorie di intervento, alle diverse destinazioni d'uso, alla qualità dei materiali, ecc.

TITOLO III - Disciplina degli usi

CAPITOLO I - Generalità'

Art. 17 - Criteri generali relativi agli usi

1. Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni previste per le varie zone e sottozone. Di volta in volta per ogni singola zona può essere indicata una percentuale minima o massima di un determinato uso.
 2. Per ogni uso sono indicati gli standard di spazi pubblici e privati richiesti in generale, salvo quanto diversamente specificato per singoli interventi dalle presenti norme.
 3. Gli standard indicati rappresentano un minimo che deve essere garantito salvo diverse norme di legge per specifici interventi, per norme determinate da strumenti attuativi, dal piano del commercio, o usi particolari richiesti dalla Amministrazione comunale in fase di rilascio del permesso di costruire.
 4. Per il calcolo degli standard sono esclusi dal conteggio della SU gli spazi tecnici e di magazzino.
 5. Sono fatti salvi gli edifici, le attrezzature e gli impianti esistenti alla data di adozione della Variante e per i quali non è possibile l'adeguamento agli standard richiesti. L'adeguamento agli standard è da rispettare in caso di demolizione e ricostruzione.
 6. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è normalmente stabilito dalle indicazioni riportate sul progetto concessionato, nonché, quando richiesto dalle norme di attuazione, dalle convenzioni e atti d'obbligo ai quali è subordinato il rilascio del permesso di costruire.
 7. Salvo disposizioni legislative statali e regionali il mutamento di destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire qualora venga attuato unitamente ad interventi ed opere per le quali è prescritto il rilascio del permesso.
 8. Non potrà essere rilasciata licenza d'uso o di esercizio per attività da insediare in locali che avessero avuto permesso per destinazione diversa. In caso di abusivo mutamento di destinazione si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità.
 9. Qualora si ipotizzassero usi non previsti nei successivi articoli, l'Amministrazione Comunale, con delibera consiliare, potrà assimilarli, per analogia, a quelli ritenuti più idonei.
-

CAPITOLO II - Definizione e standard degli usi

Art.18 - Definizione e standard degli usi

U1 - Residenziale

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per il lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

E' compresa inoltre la dotazione di aree private per il parcheggio, la sosta e la manovra degli autoveicoli. Per ciascuna nuova costruzione o incremento di volume la superficie a parcheggio privato non potrà pertanto essere inferiore a 1mq/10mc, da ricavarsi all'interno del singolo lotto.

U2 - Attività ricettive

Sono compresi in tale uso alberghi, pensioni, residence, **abitazioni collettive quali collegi, convitti, ecc.** con relativi servizi e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, ecc.) motels, ostelli per la gioventù. Sono previsti parcheggi pubblici **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U3 Attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi

Sono comprese in tali usi le attività commerciali di ogni genere compresi gli spazi di vendita, di esposizione, di servizio e magazzino.

Sono compresi nei pubblici esercizi bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, rivendite di sale e tabacchi, rivendite di giornali, librerie, sale di ritrovo e simili.

Sono previsti parcheggi pubblici **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U4 - Centri commerciali integrati

Sono compresi in tale uso i centri commerciali a vendita diretta di generi alimentari ed extra alimentari, secondo le articolazioni di legge vigenti, con riferimento agli spazi di vendita, di servizio, di esposizione all'aperto e di magazzino ed altri spazi di supporto tecnico.

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U5 - Direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni

Sono compresi in tale uso gli uffici pubblici e privati per attività amministrative, finanziarie e assicurative, gli studi professionali, i laboratori di analisi cliniche, i centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati che occupino al massimo una SU di 300mq.

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U6 - Complessi direzionali e terziari pubblici

Sono compresi gli uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali ecc. Rientrano in tali usi gli spazi di supporto e di servizio, i locali accessori di archivio e gli spazi tecnici. Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U7 - Complessi direzionali e terziari privati

Sono compresi gli uffici privati di grandi dimensioni, attività direzionali, sedi di rappresentanza di interesse generale, attività amministrative, finanziarie, assicurative, enti previdenziali assistenziali, sedi di grandi società, banche ed istituti. Rientrano in tali usi gli spazi di supporto e di servizio, i locali accessori di archivio e gli spazi tecnici.

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U8 - Artigianato di servizio

Sono comprese in questo uso le attività artigianali di lavorazione di generi alimentari, ferro, tessuti ecc. (panificio produzione propria, dolci, idraulico, fabbro, tappezziere, meccanico, elettrauto, ecc.) compresi gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, sempreché le botteghe non superino i mq. 200 SU.

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U9 - Attività culturali, di ritrovo e spettacolo

Sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, centri culturali, ricreativi e per il tempo libero. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto.

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U10 - Attrezzature di interesse comune

Comprende i servizi sociosanitari ed assistenziali di quartiere, farmacie, ambulatori, centri civici e sociali, aree per mercati, uffici di decentramento amministrativo, uffici postali, ecc.

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U11 - Servizi religiosi

I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, canoniche, servizi parrocchiali, attrezzature didattiche e ricreative, per lo svago e lo sport.

U12 - Servizi scolastici di quartiere

Sono compresi i servizi per l'istruzione quali asili nido, scuole materne, le scuole dell'obbligo compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco, allo sport.

U13 - Scuole superiori

Comprendono le strutture scolastiche di grado superiore oltre l'obbligo inclusi i relativi spazi di supporto, tecnici e di servizio. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia con un massimo di 140 mq di SU, e di servizi come mensa, sale riunione, ecc.

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U14 - Attrezzature sociosanitarie

Includono ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, day-hospital, con i relativi spazi tecnici e di supporto.

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U15 - Attrezzature per lo sport

Sono comprese tutte le attrezzature per la pratica dello sport in genere (palestre, palazzetti dello sport, piscine, ogni tipo di impianto sportivo, campi da gioco ecc.) inclusi i relativi spazi tecnici e di servizio (spogliatoi, servizi igienici, magazzini, bar ecc.).

Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U16 - Parcheggi, autorimesse, autosilos

Sono comprese in questo uso tutte le attrezzature sia in elevazione che interrate per la sosta e il ricovero di autoveicoli, inclusi gli spazi accessori e tecnici previsti dalle leggi vigenti.

U17 - Attività produttive

Sono comprese tutte le attività produttive artigianali, stabilimenti ed opifici con relativi magazzini, uffici, spazi per mostre, spazi di supporto e di servizio oltre che di vendita **dei generi della propria attività produttiva.**

Possono rientrare tra questi usi magazzini e depositi non di vendita a supporto di attività diverse.

U18 - Orti per il tempo libero

Si intende per orto per il tempo libero un appezzamento di terreno destinato alla esclusiva produzione di fiori, frutta ed ortaggi per i bisogni del concessionario e della sua famiglia.

Sarà compito dell'A.C. individuare con appositi atti amministrativi le modalità per l'assegnazione e l'uso di tali orti.

U19 Usi agricoli

Comprendono tutti gli usi inerenti le attività agricole e forestali come: le residenze per i lavoratori della terra.

U20 - Attività compatibili con l'agricoltura

Comprendono le strutture agroturistiche, i maneggi. Devono essere garantite superfici a parcheggio **in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.**

U21 -Attività di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

Gli usi comprendono le attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli principalmente locali e le relative strutture complementari, inclusi gli impianti tecnici o tecnologici, i depositi quali silos, serbatoi, rimesse per macchine agricole, ecc. anche non appartenenti ad una specifica azienda, e quant'altro necessario alle attività agricole. In tali attrezzature rientrano le cantine, i caseifici ecc..

U22 - Serre

Sono comprese le serre permanenti e stagionali.

La costruzione delle serre è normata dalla L.R. n.34 del 12/8/94.

Fatte salve le altre disposizioni di cui all'art. 4 della L.R., la costruzione delle serre dovrà rispettare i seguenti limiti:

- SC non deve superare il 30% della SF pari o inferiore a 10.000 mq;
- SQ non deve superare il 50% della SF maggiore di 10.000 mq.

U23 - Zootecnica

Sono compresi tutti gli usi inerenti l'allevamento di animali ivi compresi gli edifici per servizi, gli impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento delle deiezioni.

U24 - Impianti ed attrezzature civiche e tecnologiche

Sono comprese:

- attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, quali depuratori, inceneritori, centrali gas, ENEL, Telecom, ecc.;
- discariche.

U25 - Attività di servizio e distribuzione di carburanti

Nel rispetto delle specifiche norme di legge sono comprese tutte le attrezzature di distribuzione dei carburanti e di assistenza automobilistica ivi comprese le attività commerciali e di servizio per l'utenza automobilistica quali bar, rivendita giornali, servizi igienici e i relativi spazi tecnici con esclusione della rivendita di automezzi.

La superficie utile massima coperta realizzabile globalmente (escluse le pensiline) non potrà essere superiore a 300 mq, con un rapporto di copertura pari a **2,5/10.**

L'altezza massima non potrà superare 4.5 m escluse le pensiline.
Si dovranno prevedere 10 mq ogni 100 mq per parcheggi privati.

TITOLO IV - Zonizzazione

CAPITOLO I - Criteri generali

Art 19 - Divisione in zone del territorio comunale.

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- zone A - centro storico;
- zone B - edificato di completamento;
- zone C - di espansione;
- zone D - industriali e artigianali, produttive ed economiche;
- zone E - agricole;
- zone F - aree per attrezzature di interesse generale;
- zone G - aree a servizi pubblici di quartiere;
- zone H - aree private a verde, a verde attrezzato e di pertinenza

CAPITOLO II - Individuazione delle zone omogenee e relative sottozone

Art. 20 - Zona A: centro storico

1. Le zone A sono soggette in linea di principio a intervento di conservazione.

2. Le zone A comprendono gli edifici, le aree e le zone edilizie storiche di più antico impianto, la cittadella attorno all'ormai distrutto castello del XIII secolo, il sistema di formazione seicentesca e settecentesca, le addizioni sino alla seconda guerra mondiale nonché gli interventi realizzati attraverso il Piano di ricostruzione dei primi anni cinquanta, nonché alcuni edifici costruiti o ristrutturati dopo il Piano del 1972.

3. Nelle zone A il PRG, salvo diverse prescrizioni, si attua per unità minima di intervento mediante permesso di costruire o per ambito secondo quanto indicato all'art. 3.1 (strumenti indiretti).

4. L'intervento edilizio diretto deve essere in ogni caso riferito alla singola unità edilizia definita sulla base dei dati catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso e individuata nelle planimetrie di PRG. La documentazione di progetto deve essere riferita alla parte oggetto dell'intervento, mentre lo stato dell'intera unità edilizia dovrà essere opportunamente documentato nei suoi aspetti tipo-morfologici e storici.

5. Le superfetazioni edilizie devono essere eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere valutati in caso di ricostruzione. Si intendono per superfetazioni:

- le aggiunte ad edifici residenziali non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi, quali: sopraelevazioni, chiusure di logge e balconi, tettoie,

depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;

- i locali ad uso artigianale, industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

6. Nelle zone A non è consentito incremento dei volumi esistenti e della SU esistente, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla presente normativa.

7. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, ovvero da demolizioni, verificatesi dopo l'adozione della presente variante al PRG potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito dei piani di recupero di cui al precedente art. 3.1e, nei limiti della SU e del volume preesistente. Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a restauro conservativo in presenza di concessione autorizzatoria si verifici il crollo di una porzione dell'immobile, essa dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto, previo rilascio di un nuovo permesso di costruire e nulla-osta o parere della Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici.

8. Nei parchi o nei giardini di pertinenza degli edifici esistenti vanno ripristinati o mantenuti i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione delle aree a verde, nonché le essenze vegetali esistenti.

9. Non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali o allineamenti dei corpi di fabbrica esistenti, salvo quanto diversamente indicato nelle tavole di PRG. Sono vietate nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico per le categorie A1, A2, A3, di cui ai successivi articoli, salvo specifiche indicazioni di piano di recupero e sempre nel rispetto e nel ripristino dei valori tipologici e storico-documentari.

10. Negli interventi di cui al punto 7 e nelle categorie A1, A2, A3, A4, A5 per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelle tradizionali ed originali, in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- infissi in alluminio anodizzato;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale. Sono consentite cancellate o portoni al piano terra
- manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole in cemento, cemento amianto, lamiera;
- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato.

11. Sono da conservarsi le scanditure dei prospetti e mostre esterne e i decori anche interni di valore storico, artistico o documentario, espressione dello stile e delle abitudini o delle attività dell'epoca.

12. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive, ad esclusione dell'artigianato di tipo laboratoriale, oltre ad ogni attività industriale e artigianale inquinante, nociva e molesta;
- artigianale non di servizio (comprese le carrozzerie per riparazioni auto);
- commerciale di grande distribuzione;
- aree per stoccaggio merci;
- depositi e magazzini di SU maggiore di mq 150.

13. Per l'articolazione degli interventi, le zone A di conservazione sono distinte nelle seguenti categorie:

- A1: edifici, aree o complessi di valore architettonico monumentale;
- A2: edifici, aree o complessi di interesse documentario, architettonico e ambientale, con rilevanti caratteri tipologici;
- A3: edifici, aree o complessi, di valore storico ed ambientale, realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio con caratteri, volumi ed allineamenti compatibili con il contesto;
- A4: edifici, aree o complessi realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi, allineamenti non compatibili con il contesto e che non richiedono interventi di carattere conservativo;
- A5: edifici, aree o complessi destinati al ripristino edilizio;
- A6: edifici e complessi isolati, con le relative pertinenze, aventi particolare interesse tipologico e/o documentario;
- A7: sistema delle olmate;
- A8: aree a verde di pertinenza degli edifici pubblici o privati;
- A9: pavimentazioni;

Art. 21 - Categoria A1: edifici, aree o complessi di valore architettonico-monumentale

1. Comprende edifici, aree e complessi classificati ai sensi della L. n. 1089/1939 e/o ad essa assimilabili, di particolare valore monumentale, gli edifici e aree di pertinenza che, per assetto di insieme, volumetria, prospetti o caratteri degli spazi interni, costituiscono significativa testimonianza del periodo di appartenenza in quanto documento storico, ambientale, architettonico o decorativo di particolare significato rappresentativo.

2. In tale sottozona si ammettono esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e di Restauro (RE) previa approvazione dei progetti da parte della

competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali e previo rilascio di permesso di costruire.

Gli interventi sono finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento e valorizzazione dell'intero organismo architettonico, anche per quanto concerne la conservazione, la messa in valore ed il ripristino dei valori originari;
- b) consolidamento della struttura esistente;
- c) eliminazione delle superfetazioni interne ed esterne come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari agli usi ammessi;
- e) recupero o conservazione tipologica dell'edificio e delle funzioni originarie e affini.

3. I progetti saranno corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili e del contesto oggetto di intervento, nonché da una adeguata documentazione fotografica corredata da una relazione da cui sia possibile desumere:

- a- l'evoluzione storica nella costituzione della unità edilizia. A tal fine si farà riferimento alla documentazione storica disponibile o, in mancanza, ad ipotesi suffragate da elementi riscontrabili in unità edilizie analoghe;
- b- lo stato di conservazione dell'edificio. A tal fine sarà descritto lo stato delle singole strutture e delle finiture.

Art. 22 - Categoria A2: edifici, aree o complessi di interesse documentario, architettonico e ambientale, con rilevanti caratteri tipologici

1. Comprende gli edifici, le aree ed i complessi di valore storico, architettonico e documentario che contribuiscono in maniera determinante alla caratterizzazione degli spazi e/o degli isolati del centro storico e che necessitano di più o meno profonde opere di risanamento e riqualificazione abitativa, strutturale o funzionale e sui quali, comunque, ogni intervento deve essere finalizzato alla ricomposizione dei valori architettonici di insieme e di dettaglio, nel rispetto dei caratteri originari.

2. Sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), di Manutenzione Straordinaria (MS), di Restauro (RE) e di Risanamento Conservativo (RiC) attraverso il quale si deve prevedere:

- a) il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti architettonici e storico-ambientali;
- b) il consolidamento della struttura resistente;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni interne ed esterne come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali;
- e) la modifica distributiva interna senza alterazione del numero delle unità abitative e delle destinazioni d'uso originarie se essa è configurabile come evoluzione organica del tipo preesistente e senza che tale intervento comporti modifiche alle disposizioni di cui alle lettere precedenti;
- f) il consolidamento delle scale esistenti senza modificarne la forma, i materiali significativi e la posizione originale;
- g) l'inserimento di elementi accessori (controsoffittature, scale interne, sopralchi e simili).

3. Per l'adeguamento funzionale e l'eventuale superamento delle barriere architettoniche dell'intero edificio o anche di singole unità immobiliari, è ammessa la costruzione di nuove tramezzature senza alterazioni significative dei caratteri tipologici, nonché l'inserimento di nuovi servizi igienici, anche dotati di sola ventilazione meccanica. I vani di servizio non debbono affacciarsi sugli spazi pubblici principali. Per individuali casi specifici adeguatamente documentati e giustificati sono ammessi interventi strettamente necessari ad eliminare eventuali ostacoli e/o favorire la mobilità di cittadini con difficoltà motorie, anche in deroga alle norme edilizie e urbanistiche.

4. Il Restauro (RE) ed il Risanamento Conservativo (RiC) debbono inoltre assicurare l'eliminazione di tutte quelle trasformazioni intervenute nel tempo, che contrastano con le caratteristiche architettoniche e/o ambientali delle fronti esterne o interne dell'edificio o dell'area.

5. In particolare l'intervento ammesso deve garantire che i seguenti elementi vengano modificati nel modo indicato:

- a) balconi aggiunti in facciata agli edifici originari, chiusure di logge e balconi: eliminazione;
- b) canale di gronda della copertura in conglomerato cementizio: ricostruzione o ripristino della gronda tradizionale;
- c) porte, vetrine e/o finestre occluse, ingrandite o comunque trasformate: ripristino dei caratteri originali, quali deducibili dalla morfologia del prospetto stesso e/o di quelli circostanti;
- d) riquadrature delle aperture (ivi compresi i davanzali delle finestre) eliminate o trasformate con materiali e dimensioni non tradizionali: ricostruzione o ripristino secondo caratteri e materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o, in mancanza, di quelli circostanti e considerati affini;
- e) infissi di facciata trasformati con materiali e/o con forme non tradizionali: ricostruzione o ripristino con materiali e forme tipiche della zona;

f) superficie dei prospetti rivestita con materiali diversi dall'intonaco a calce: ricostruzione o ripristino degli intonaci tradizionali a calce, con tinteggiatura a calce nelle sole tonalità tipiche della zona ed armonizzate con i colori degli edifici circostanti di pari tipologia nel rispetto del disegno architettonico dei prospetti.

6. Dovranno essere assoggettati a Restauro gli elementi dell'arredo tradizionale quali: tabernacoli, lapidi, ferramenta, sedili e quant'altro costituisca testimonianza storica o rivesta valore documentario o espressione significativa di cultura materiale.

7. La parte scoperta del lotto deve essere conservata a verde, laddove esistente, ovvero ripristinata a verde quando ne esista la documentazione. La finitura delle parti scoperte deve essere ripristinata nella versione originaria dove esista documentazione; in ogni caso sono escluse pavimentazioni in asfalto o manti bituminosi in genere.

8. Gli edifici devono essere prevalentemente destinati ad abitazione U1 (residenziale) , in relazione alla loro specifica tipologia d'uso se originariamente abitativa. Solo le abitazioni protette per anziani o portatori di handicap sono ammesse al piano terra ed al piano ammezzato. Sono consentiti i seguenti usi: al piano terra U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) , U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) , U8 (artigianato di servizio), U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo), U10 (attrezzature di interesse comune); al primo piano sono escluse attività commerciali di vendita ed è ammesso l'uso U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) .

Art. 23 - Categoria A3: edifici, aree o complessi, di valore storico ed ambientale, realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio con caratteri, volumi ed allineamenti compatibili con il contesto

1. Comprende gli edifici e le aree formanti il tessuto edilizio prevalentemente destinati alla residenza, costituenti parti dell'espansione ottocentesca e novecentesca, ovvero consistenti in riedificazioni di tale epoca nell'ambito di lotti formati in epoca antecedente il secolo XIX, storicamente ed ambientalmente considerati come testimonianza significativa del proprio tempo e che necessitano di conservazione delle parti architettoniche e distributive principali (prospetti, androne, corpo scala, ecc.), nonché dei principali caratteri tipologici e di finitura interni. In questo senso andranno tutelate e dettagliatamente riqualficate quelle parti dell'edificio che hanno interesse documentario, con interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), di Manutenzione Straordinaria (MS), di Restauro (RE) e di Risanamento Conservativo (RiC) per le parti di valore intrinseco, e di

Ristrutturazione Edilizia Parziale (REP) per le parti prive di tali valori storico-documentari.

2. Sono altresì ammessi il ripristino o sostituzione degli elementi strutturali interni all'edificio, allo scopo di ottenere una riorganizzazione funzionale dell'organismo architettonico anche modificando l'esistente rapporto di superficie fra le preesistenti unità immobiliari che potranno risultare variate nel numero e nella consistenza, fino ad una SUL minima di mq 50 ciascuna.

3. Gli interventi di cui ai precedenti punti in ogni caso non potranno alterare i prospetti dell'edificio, la conformazione dell'atrio e dei vani scala, né portare alla suddivisione o all'occlusione di aperture esterne originarie. E' ammesso l'adeguamento funzionale per il superamento delle barriere architettoniche.

4. Nel caso di intervento strutturale a fini statici interessante i prospetti fronte strada e comportante rifacimenti integrali dei paramenti esterni, occorre che sia garantita la rimessa in ripristino degli apparati stilistici e morfologici preesistenti nella posizione originaria.

5. Le destinazioni d'uso contemplate sono quelle descritte per le zone A2.

Art 24- Categoria A4: edifici, aree o complessi realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi, allineamenti non compatibili con il contesto e che non richiedono interventi di carattere conservativo.

1. Comprende le costruzioni realizzate in epoca recente e gli edifici che risultano per dimensioni, forma o caratteristiche funzionali contrastanti con il tessuto edilizio circostante.

2. Sono ammessi, oltre agli interventi ed alle destinazioni d'uso di cui all'art 23, quelli di Ristrutturazione Edilizia Totale (RET).

3. In caso di demolizione è ammessa la ricostruzione, nel rispetto degli allineamenti stradali e con altezze non superiori a quella media degli altri edifici che costituiscono l'isolato e, comunque, a tre piani, oltre il pianterreno. Il distacco minimo tra edifici non può essere inferiore a ml 5,00, nel solo caso di pareti e di edifici fronteggianti privi di finestre; qualora anche una sola delle pareti sia finestrata, in conformità a quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968, la distanza minima assoluta dovrà essere pari a ml 10,00, e comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti.

Art. 25 - Categoria A5: edifici, aree o complessi destinati al ripristino edilizio

1. Comprende quegli spazi già edificati ed ora completamente o parzialmente demoliti ovvero occupati da ricostruzioni o relitti non compatibili con i caratteri, i volumi e gli allineamenti del contesto.

2. Sono ammessi solo interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e di Ripristino Edilizio (Red) allo scopo di ricostituire la compagine edilizia originaria; in questo senso gli interventi non vanno intesi come ricostruzione filologica del singolo manufatto, quanto come ricomposizione dei valori spaziali di insieme.

3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle descritte per le zone A2 e A3, ivi compreso il ripristino della destinazione d'uso originaria, quando documentabile, e non compresa tra quelle escluse per le zone A.

4. E' ammessa la ristrutturazione delle sale cinematografiche dismesse con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) spettacolo e intrattenimento (impianti multisala, ecc.);
- b) ristoranti;
- c) attività culturali ed espositivi, spettacolo, videoteca e cineteca, sale da ballo e di ritrovo, ecc.;

In tali casi è ammesso l'incremento delle superfici utili lorde (SUL) nell'ambito del volume preesistente. In questo caso gli interventi si attuano attraverso quanto previsto all'art. 3.3a (permesso di costruire).

Art.26 - Categoria A6: edifici e complessi isolati, con le relative pertinenze, aventi particolare interesse tipologico e/o documentario

1. Comprende quegli edifici o complessi di edifici, dotati di vaste aree di pertinenza, che non appartengono, per dimensioni e caratteri, alla continuità del tessuto urbano compatto.

2. In linea generale in tali categorie si ammettono interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), di Manutenzione Straordinaria (MS), di Risanamento Conservativo (RiC) e di Ristrutturazione Edilizia (RiE), nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici originari.

3. Ogni intervento nell'ambito della sottozona A6 è subordinato alla presentazione di una esauriente analisi storico-critica e da una analisi della consistenza del patrimonio arboreo che documentino lo stato di fatto del complesso.

4. La categoria A6 è così suddivisa:

- a- Istituto Salesiano "S. Giovanni Evangelista";
- b- Ordini Religiosi;
- c- Centro Culturale "Carlo Levi";
- d- Ville.

Art. 26.1. - Categoria A6a Istituto Salesiano "S. Giovanni Evangelista"

1. Per l' Istituto Salesiano "S. Giovanni Evangelista" sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con l'adeguamento degli edifici esistenti al complesso delle attività proprie dell'Istituto: religiose, ricettive, di accoglienza,

educative, culturali, ricreative e sportive, comprensive di tutti gli spazi tecnici e di servizio.

2. Sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), di Manutenzione Straordinaria (MS), di Ristrutturazione Edilizia Parziale (REP) e Totale (RET).

3. All'interno dell'area di proprietà dovranno essere garantiti gli standard per parcheggi, anche interrati, previsti dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968.

4. La realizzazione degli interventi avviene per concessione diretta previa presentazione ed approvazione di un Piano di Utilizzo (PdU) di cui all'art. 3.2.

Art. 26.2. Categoria A6b Enti o Ordini religiosi

1. Nei complessi edilizi di proprietà di Enti od Ordini religiosi presenti nel centro storico, e nelle rispettive aree di pertinenza, sono ammessi, senza aumenti di volume e senza alterazione della SU e delle caratteristiche architettoniche, i cambi di destinazione d'uso necessari allo svolgimento delle attività proprie degli Enti e degli Ordini, anche se diverse da quelle già svolte. Con il cambio delle destinazioni d'uso dovranno essere garantite le corrispondenti aree di standards.

2. Per accertate e dimostrate necessità di ordine statico o funzionale sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia Parziale (REP) e Totale (RET) con un incremento max 5% della Superficie Coperta.

3. Tutte le aree esterne non occupate dall'edificato devono essere mantenute a verde con la conservazione e/o piantumazione di essenze tradizionali. In tali aree è ammessa la sistemazione a parcheggio con superficie non superiore al 10% dell'area scoperta, evitando pavimentazioni in asfalto o manti bituminosi in genere.

4. Gli interventi di cui al punto 2 si realizzano per concessione diretta previa presentazione di Piano di Utilizzo, di cui all'art. 3.2.

Art. 26.3 - Categoria A6c Centro Culturale "Carlo Levi"

1. Comprende edifici, con le relative aree di pertinenza, di proprietà pubblica destinati ad attività di carattere culturale e ricreativo.

2. Sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), di Ristrutturazione Edilizia Parziale (REP) e Totale (RET). Tutte le aree esterne non occupate dall'edificato devono essere mantenute a verde con la conservazione e/o piantumazione di essenze tradizionali.

3. Gli interventi si realizzano con permesso di costruire.

Art. 26.4. - Categoria A6d Ville

1. Sono ammessi tutti gli interventi previsti per la sottozona A6, con l'esclusione di aumenti di cubatura e di superficie coperta.

2. Tutte le aree esterne non occupate dall'edificato devono essere mantenute a verde con la conservazione e/o la piantumazione di essenze tradizionali.

3. Sono ammessi gli Usi seguenti: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo).

4. Gli interventi si realizzano con permesso di costruire. Per cambi di destinazione d'uso che prevedano gli Usi U2 (attività ricettive) e U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo) è necessaria la presentazione di un Piano di Utilizzo.

Art. 27 - categoria A7 Sistema delle olmate storiche

1. Si definisce Sistema delle Olmate Storiche l'insieme degli assi stradali costituiti da viale Vittorio Veneto-viale Don Morosini e da viale Giuseppe Mazzini-viale Giuseppe Garibaldi, compresa la loro intersezione, costituita dall'invaso di piazza Dante Alighieri.

2. L'insieme di dette strade e piazze costituisce unità inscindibile in quanto persistente testimonianza delle olmate tracciate nella seconda metà del '600 e pertanto di estremo valore storico-documentario e ambientale; qualunque intervento edilizio o urbanistico deve essere finalizzato, in linea di principio, alla tutela della integrità del sistema.

Art. 28 - Categoria A8 Aree a verde di pertinenza degli edifici, pubbliche o private

1. E' prescritta la conservazione dei giardini e delle alberature esistenti, eventualmente ripristinate secondo la loro originaria disposizione.

2. Sono ammesse pavimentazioni in pietra per la realizzazione di eventuali percorsi pedonali.

Art. 29 - Categoria A9 Pavimentazioni

1. All'interno del perimetro di Centro Storico tutte le sedi stradali dovranno essere pavimentate in blocchetti di pietra lavica (sampietrini). Devono pertanto essere eliminati gli eventuali tappetini di usura sovrapposti a selciati preesistenti e devono altresì essere riportati in pristino i selciati eventualmente rimossi.

2. Fanno eccezione, come indicato in cartografia, il tratto urbano della strada statale SS. 7 Appia e le sue diramazioni verso valle.

Art. 30 - Ambiti di Riqualficazione unitaria

1. Sono quegli ambiti, individuati da specifica perimetrazione, in cui si individua la necessità di una riqualficazione funzionale e spaziale, anche a livello di dettaglio architettonico.

2. In queste zone il PRG si attua mediante strumento urbanistico attuativo elaborato preferibilmente in seguito ad appositi concorsi pubblici di progettazione finalizzati alla realizzazione dei requisiti e degli obiettivi di cui al seguente punto 4.

3. Gli ambiti di Riqualficazione unitaria individuati nel Centro Storico sono i seguenti:

a) - Piazza Dante Alighieri;

b) - Piazza Cesarini e percorso "Genzano Vecchia";

4. Requisiti ed obiettivi degli interventi:

a) Piazza Dante Alighieri:

- riqualificazione dell'invaso della piazza quale nodo centrale e parte integrante del sistema delle olmate e recupero della massima superficie pedonale;
- sistemazione della testata di via Garibaldi quale brano mancante della integrità del sistema del "tridente";
- inserimento di parcheggi interrati per un minimo di 100 posti auto, di cui il 20% riservato ai residenti;
- realizzazione di una palestra a servizio delle scuole presenti nell'ambito;
- razionalizzazione degli accessi carrabili e pedonali alle scuole;
- coerenza con gli interventi già previsti dal P.R.G. per il Centro Storico e per il sistema delle Olmate.

b) Piazza Cesarini e percorso "Genzano Vecchia"

- ricomposizione dell'invaso della piazza intesa come parte integrante della testata monumentale dell'olmata costituita dal palazzo Sforza Cesarini;
- apertura e sistemazione di un nuovo affaccio diretto sul lago di Nemi, attraverso l'acquisizione di parte del parco Cesarini e la eliminazione dell'attuale muro di cinta, in vista di una fruizione essenzialmente pedonale della nuova piazza;
- riqualificazione funzionale del palazzo Sforza Cesarini;
- realizzazione di parcheggio interrato di dimensione proporzionata alla nuova destinazione di palazzo Sforza Cesarini e comunque non inferiore a 100 posti auto, di cui il 20% destinato ai residenti;
- realizzazione di un percorso pedonale, così come indicato in cartografia, attraverso la riqualificazione di spazi esistenti, che renda leggibile il tragitto di collegamento di piazza Sforza Cesarini con piazza Cina, al fine di valorizzare i potenziali affacci sul Lago e recuperare, anche ad un uso turistico, la parte più antica del Centro Storico.

4bis. Tali requisiti ed obiettivi si debbono intendere non prescrittivi e potranno essere modificati ed integrati dagli appositi bandi che l'Amministrazione elaborerà per l'espletamento degli incarichi di progettazione, relativi ai due interventi, anche mediante concorsi pubblici.

Art. 31 - Zone B: aree edificate di completamento

1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A così come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444.
2. Sono aree urbane edificate, nel periodo dal dopoguerra ad oggi, sia attraverso uno strumento urbanistico che in assenza, ormai consolidate in tessuti edilizi di

varia natura e qualità. Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alla densità edilizia e agli usi presenti e consentiti.

3. Fatto salvo quanto previsto per ogni singola sottozona laddove la specifica normativa non disponga diversamente, i tipi di intervento ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- variazione di destinazione d'uso;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza incrementi di SU, volume e superficie coperta;
- demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare la superficie utile (SU), il volume (V), la superficie coperta (SC) e l'altezza massima del fabbricato esistente (H) salvo quanto indicato diversamente dal PRG;
- nuova edificazione di completamento nei limiti previsti per ogni singola sottozona e comunque non oltre il rapporto di 3,0 mc/mq tra volume ricostruito e lotto fondiario.

4. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttiva, ad eccezione dei laboratori artigianali e comunque di ogni attività industriale o artigianale inquinante, nociva o molesta;
- artigianale non di servizio;
- studi o uffici posti al di sopra del piano 2° fuori terra;
- commerciale di grande distribuzione;
- depositi e magazzini di SU maggiore di mq. 150.

5. Nei casi di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso, dovranno essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura prevista per legge.

5.bis. Per le costruzioni in aree libere dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani attuativi approvati in cui tali aree ricadono e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate.

Nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968.

6. L'accoglimento parziale dell'osservazione n° 7, che insiste sulle particelle 15, 342, 355, 357 del foglio 10, riclassifica l'area come zona di completamento con i seguenti parametri:

SF minima= 4000 mq

IF = 0,1mc/mq

H= 7.5 ml

RC = 5%

Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale)

7. L'accoglimento parziale dell'osservazione n°102 riconosce il diritto edificatorio previsto nel PP Montegiove come ampliamento della adiacente casa esistente.

8. Per l'articolazione degli interventi le zone B sono distinte in:

- sottozona B1: aree edificate sature;
- sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio;
- sottozona B3: aree di completamento ad alta densità;
- sottozona B4: aree di completamento a media densità;
- sottozona B5: aree di completamento a bassa densità;
- sottozona B6: aree di completamento a bassissima densità;
- sottozona B7: aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- sottozona B8: aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati;
- sottozona B9: aree di completamento con piano particolareggiato;
- sottozona B10: aree di riqualificazione urbana;

Art. 32 - Sottozona B1: edificate sature

1. Tali zone comprendono le aree in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria e che non presentano aree libere di dimensioni congrue all'edificazione.

2. Nelle zone B1 il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

3. E' ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura.

4. Per i fabbricati con tipologia in linea il fronte dell'edificio ricostruito dovrà sorgere su filo stradale lungo il perimetro dell'isolato. Non sono ammessi corpi di fabbrica sporgenti o rientranti rispetto agli edifici adiacenti. La ricostruzione deve avvenire in aderenza a pareti cieche esistenti a confine previo accordo tra i confinanti.

5. Per i fabbricati con tipologia a blocco la demolizione con ricostruzione è ammessa nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti o comunque delle norme del Codice Civile.

6. La SUL destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 60% della SUL dell'intero edificio.

7. Le eventuali superfici pavimentate interne ai lotti dovranno essere realizzate con materiali ad alto valore di permeabilità e comunque diversi dall'asfalto e dai conglomerati bituminosi in genere.

8. Sono consentiti gli usi: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi), U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo), U10 (attrezzature di interesse comune), U11 (servizi religiosi), U15 (attrezzature per lo sport), U16 (parcheggi, autorimesse, autosilos), al piano terreno U8 (artigianato di servizio), e al piano terreno e al primo piano U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) .

9. Laddove vi siano modifiche degli usi esistenti è necessario provvedere alla dotazione di spazi a parcheggio come previsto dalle normative vigenti.

Art. 33 - Sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio ambientale

1. Si tratta di zone edificate con carattere prevalentemente residenziale composte di:

- case uni o plurifamiliari con giardino;
- case isolate con presenza di ampi spazi verdi e di essenze di pregio.

2. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di completamento ed è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura e distacchi.

3. Le aree circostanti l'edificio dovranno essere conservate a verde con la salvaguardia integrale delle essenze di pregio e le aree pavimentate dovranno essere realizzate con materiali ad alto valore di permeabilità e comunque diversi dall'asfalto e dai conglomerati bituminosi in genere.

4. Sono ammessi gli usi: U1 (residenziale) e U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) .

Art. 34 - Sottozona B3: aree di completamento ad alta densità

1. Sono quelle zone che hanno ancora ridotte possibilità edificatorie determinate dalla presenza all'interno del perimetro di aree libere non ancora edificate, ma nelle quali, per caratteristiche morfologiche e localizzative, possono essere ammesse nuove edificazioni.

2. Nelle zone B3 il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

3. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura. Nei casi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso o anche nei casi di sola variazione della destinazione d'uso, si dovrà provvedere a dotare gli edifici di spazi per parcheggi privati, come previsto dalle normative vigenti.

4. Sono infine ammesse le nuove edificazioni nelle aree libere con i seguenti parametri:

$$IF = 3 \text{ mc/mq}$$

H = l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze degli edifici prossimi e comunque mai oltre i 14.5 m

RC = 60%

5. La distanza dalle strade sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato.

6. Le recinzioni su strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

7. Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) , U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) , U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo), U10 (attrezzature di interesse comune) e al piano terreno U8 (artigianato di servizio).

Art. 35 - Sottozona B4: aree di completamento a media densità

1. Sono quelle zone che hanno ancora ridotte possibilità edificatorie determinate dalla presenza all'interno del perimetro di aree libere ancora non edificate, ma nelle quali, per caratteristiche morfologiche e localizzative, possono essere ammesse nuove edificazioni.

2. Nelle zone B4 il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

3. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di SU, volume, altezza e rapporto di copertura. Nei casi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso o anche nei casi di sola variazione della destinazione d'uso, si dovrà provvedere a dotare gli edifici di spazi per parcheggi privati, come previsto dalle normative vigenti.

4. Sono infine ammesse le nuove edificazioni nelle aree libere con i seguenti parametri:

IF = 2,4 mc/mq

H = l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze degli edifici prossimi e comunque mai oltre i 14.5 m

RC = 60%.

5. La distanza dalle strade sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato.

6. Le recinzioni su strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

7. Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) , U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) , U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo), U10 (attrezzature di interesse comune) e al piano terreno U8 (artigianato di servizio).

Art. 36 - Sottozona B5: aree di completamento a bassa densità

1. Sono quelle zone che hanno ancora ridotte possibilità edificatorie determinate dalla presenza all'interno del perimetro di aree libere ancora non edificate, ma nelle quali, per caratteristiche morfologiche e localizzative, possono essere ammesse nuove edificazioni.

2. Nelle zone B5 il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

3. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura oppure nel rispetto dei parametri individuati per le nuove edificazioni. Nei casi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso o anche nei casi di sola variazione della destinazione d'uso, si dovrà provvedere a dotare gli edifici di spazi per parcheggi privati, come previsto dalle normative vigenti.

4. Sono infine ammesse le nuove edificazioni nelle aree libere con i seguenti parametri:

SF minima = 1000 mq

IF = 0,7 mc/mq

H= l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze degli edifici prossimi e comunque mai oltre i 10.5 m

RC = 25%.

5. La distanza dalle strade sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato.

6. Le recinzioni su strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

7. Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) e solo al piano terreno U8 (artigianato di servizio).

Art. 37 - Sottozona B6: aree di completamento a bassissima densità

1. Sono quelle zone che hanno ancora ridotte possibilità edificatorie determinate dalla presenza all'interno del perimetro di aree libere ancora non edificate, ma nelle quali, per caratteristiche morfologiche e localizzative, possono essere ammesse nuove edificazioni.

2. Nelle zone B6 il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

3. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di SU, volume, altezza e rapporto di copertura, oppure nel rispetto dei parametri individuati per le nuove edificazioni. Sono infine ammesse le nuove edificazioni nelle aree libere con i seguenti parametri:

IF = 0,4 mc/mq

H= l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze degli edifici prossimi e comunque mai oltre i 7.5 m

RC = 30%.

4. Le recinzioni su strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella che, tra le due, rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

5. Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive).

6. L'accoglimento dell'osservazione n° 43 prevede che venga ceduta gratuitamente la superficie necessaria per allargare la strada per Lanuvio e che l'accesso alla residenza non avvenga direttamente da strada principale.

7. L'accoglimento dell'osservazione n° 108 prevede che venga ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata alla viabilità che resterà priva di indice edificatorio.

8. L'accoglimento parziale dell'osservazione n° 36 riclassifica l'area come sottozona B6 sottoposta a progetto unitario (assistito da convenzione).

Art. 38 - sottozona B7(RUn): aree di ristrutturazione urbanistica e edilizia

1. Sono quelle aree edificate che presentano caratteri dell'insediamento di forte disomogeneità e per le quali è possibile la ristrutturazione edilizia e urbanistica, in assenza della quale è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. In questa sottozona gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, anche con demolizione, si attuano secondo le modalità previste all'art.3.2. (progetto unitario)

3. All'interno di questa zona sono stati individuati tre ambiti d'intervento:

RU1 "via De Gasperi";

RU2 "via Silvestri";

RU3 " via Emilia Romagna".

4. Per ciascun ambito si individuano qui di seguito le prescrizioni per la formazione del progetto unitario **inteso come Piano attuativo da approvarsi da parte del Consiglio Comunale nel rispetto degli indici di fabbricabilità territoriali derivanti dal rilevamento della consistenza edilizia dell'edificato esistente.**

5. RU1- "via De Gasperi"

Nel caso dell'area indicata nelle planimetrie di piano con la sigla RU1, chiamata "via De Gasperi" l'obiettivo dell'intervento è quello di precisare il margine verde soprattutto in funzione di una riorganizzazione degli spazi aperti volti alla riconnessione di parti di città attualmente poco comunicanti così come indicato nelle planimetrie di piano.

Il risultato più significativo atteso è perciò la realizzazione della continuità della spina verde tra la piazza Tommaso Frasconi e via De Gasperi, in modo da ottenere un collegamento pedonale diretto, utile non solo a recuperare a maggiore centralità una zona relegata a retro della piazza, ma anche a rafforzare il ruolo ed il significato del piccolo parco, promosso ad effettiva parte integrante di un sistema di luoghi centrali.

Nel caso in cui si proceda a demolizione e ricostruzione si potrà prevedere fino ad un massimo di incremento del 60% della cubatura esistente, nel rispetto dei distacchi e dell'altezza massima che non potrà superare i 14,5 ml. Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) , U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) , U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo) e solo al piano terreno U8 (artigianato di servizio).

6. RU2 - via Silvestri

Nel caso dell'area indicata nelle planimetrie di piano con la sigla RU2, chiamata "via Silvestri" il progetto dovrà avere come obiettivo prioritario la realizzazione degli spazi verdi attrezzati a giardino così come indicati nella cartografia di piano e come risultato dovrà puntare a risanare un piccolo ambito di degrado recuperando all'uso pubblico una porzione di città rimasta nascosta dall'edilizia allineata sulla commerciale via Silvestri, ricavando un attraversamento pedonale interno

all'isolato, sfruttando con sistemazioni a verde una apprezzabile quantità di superfici rimaste libere e non prive di caratteri interessanti.

Il progetto potrà anche recuperare alcuni edifici esistenti.

In caso di demolizione la ricostruzione si potrà prevedere fino ad un massimo di incremento del 60% della cubatura esistente, nel rispetto dei ditacchi e dell'altezza massima che non potrà superare i 14,5 ml. Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) , U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) , U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo) e solo al piano terreno U8 (artigianato di servizio).

7.RU3 - "via Emilia Romagna"

L'area indicata nelle planimetrie di piano con la sigla RU3, chiamata "via Emilia Romagna" è composta di tre diverse aree e l'obiettivo comune del progetto per queste aree è la riqualificazione del tessuto insediativo e l'arretramento del fronte edificato lungo via Emilia Romagna di minimo di 4 m.

In caso di demolizione la ricostruzione potrà avvenire con un aumento di cubatura pari al 60% della cubatura esistente senza comunque superare l'altezza massima degli edifici di 14,5 ml. Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) , U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) , U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo), U10 (attrezzature di interesse comune) e solo al piano terreno U8 (artigianato di servizio).

Art.39 -sottozona B8: aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati

1. Tali zone comprendono le aree in cui insistono piani, programmi o progetti in itinere o in corso di realizzazione derivanti dal precedente PRG 72 o dai suoi strumenti attuativi che l'attuale Variante ha ritenuto fosse opportuno portare a completamento poiché rientrano nel disegno generale del piano. Per tali zone sono valide le norme dei relativi strumenti urbanistici che le hanno legittimate.

2. L'accoglimento delle osservazioni n° 18, 34 e 27 prevede inoltre che per le aree relative alle osservazioni sia ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione a parità di SU, volume, altezza e rapporto di copertura. Sono inoltre ammesse le nuove edificazioni nelle aree libere con i seguenti parametri:

IF= 0.8 mc/mq

H= 7,5 ml

RC= 1/8

N° piani= Pt+1 piano

Destinazioni d'uso=U1 (residenziale), U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi)

Distanza dal ciglio stradale= 5ml

Distacchi dai confini di proprietà \geq H/2, mai inferiori a 6 ml

3. Le recinzioni su strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella che, tra le due, rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

Art.40 - sottozona B9: aree di completamento con piano particolareggiato

1. Sono le aree di PRG non ancora edificate contenute o prossime a piani particolareggiati parzialmente realizzati.

2. In tali aree il PRG si attua con le modalità di cui all'art. 3.1.

3. Il piano particolareggiato, a cui sono soggette le aree B9, dovrà rispettare la previsione delle strade così come riportate nelle cartografie di progetto della presente Variante. Dovranno essere inoltre previste e posizionate le aree per servizi pubblici nel rapporto previsto dal D.M. 02/04/1968, da destinare a verde pubblico e parcheggi ad eventuale integrazione di quelle già individuate. Dovrà essere prevista la realizzazione, a carico dei vari proprietari del comparto che ne usufruiranno, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprese le fognature delle acque nere e l'impianto di depurazione, qualora non sia possibile l'allaccio a fognatura del Comune munita di depuratore finale.

4. Le nuove costruzioni dovranno sempre rispettare i seguenti indici:

IT= 0,7 mc/mq

H= 7,5 ml

RC= 10%

5. Gli usi consentiti sono U1 (residenziale) .

Art.41 - sottozona B10 (Rn): aree di riqualificazione urbana

1. All'interno delle zone B il PRG individua parti urbane in posizione significativa, spesso coincidenti con punti di ingresso della città, urbanisticamente incoerenti, irrisolte o compromesse da insediamenti frammentari.

2. Le aree di cui al presente articolo sono anche definite come aree progetto.

3. La quantità di aree pubbliche, oggetto di cessione gratuita, nell'ambito di ciascuna area progetto è stabilita variabile in rapporto a quanto previsto dalle relative schede-norma.

4. Le aree di cui al presente articolo si attuano secondo quanto previsto all'art. 3.2.

5. Sono stati individuati quattro ambiti:

R1 - Via Romana

R2 - Via Cadore
R3 - Piazza Cina
R4 - Via della Selva.

R1 - Via Romana

DATI URBANISTICI

totale superfici pubbliche	%	58.72
totale superficie privata	%	41.28
indice di fabb. territoriale	mc/mq	2.75

...omissis

R2 - Via Cadore

DATI URBANISTICI

totale superfici pubbliche	%	53,14
totale superficie privata	%	39,28
Superfici edificate esistenti	%	7,58
indice di fabb. territoriale	mc/mq	3,05

...omissis

R3 - Piazza Cina

DATI URBANISTICI

totale superfici pubbliche	%	61.08
totale superficie privata	%	38,92
indice di fabb. territoriale	mc/mq	1,28

L'altezza massima non dovrà superare quella media dei fabbricati esistenti nel comparto.

In sede di definizione del P.P. dovranno essere previste soluzioni di progetto che effettivamente consentano la "conquista di un affaccio pubblico sul lago".

...omissis

R4 - Via della Selva

DATI URBANISTICI

totale superfici pubbliche	%	63,00
totale superficie privata	%	37,00
indice di fabb. territoriale	mc/mq	1,72

...omissis.

Art. 42 - Zona C: aree di sviluppo

1. Sono comprese in questa zona le aree di sviluppo dell'edificazione già previste nel PRG del 72 e in corso di attuazione e le aree di completamento dei margini della città chiamate "addizioni verdi".

2. La zona C è suddivisa in due sottozone:

- C1: aree di nuova edificazione secondo strumenti attuativi vigenti;

- C2(Sn): Aree progetto: "addizioni verdi".

Art. 43 - Sottozona C1: aree di espansione secondo strumenti attuativi vigenti

1. L'edificazione in questa zona avrà luogo secondo quanto previsto nei piani esecutivi vigenti fatte salve le modifiche apportate alla viabilità [evidenziata in grigio nelle tavole di progetto del P.R.G.] con il presente Piano ed illustrate nei relativi elaborati grafici.

Art. 44 - sottozona C2(Sn): aree progetto "addizioni verdi"

1. Tali aree, definite "aree progetto", sono indicate in cartografia con specifico perimetro e con sigla alfa-numerica che rimanda alle corrispondenti schede-norma parte indicativa della presente normativa.

2. Le "aree progetto" sono volte al completamento dei margini della città e come logica integrazione dell'edificato esistente, sia per gli aspetti funzionali che per quelli morfologici.

3. Le aree che sono comprese in questa zona si attuano secondo quanto previsto all'art. 3.2.

4. Le aree progetto C2 previste sono:

- S1 S. Carlino;

- S2 via dell'Aspro;

- S3 via Terracini

S1 - Via S. Carlino

DATI URBANISTICI

totale superfici pubbliche	%	76,52
totale superficie privata	%	23,48
indice di fabb. territoriale	mc/mq	0,74

L'accoglimento dell'osservazione n° 73 consente un premio in cubatura di 2096 mc in considerazione dei gravosi oneri da sostenere per l'abbattimento della volumetria esistente in stato di degrado.

...omissis

S2 - Via dell'Aspro

DATI URBANISTICI

totale superfici pubbliche	%	63,81
totale superficie privata	%	36,19
indice di fabb. territoriale	mc/mq	0,73

...omissis

S3 - Via Terracini

DATI URBANISTICI

totale superfici pubbliche	%	83,00
totale superficie privata	%	17,00
indice di fabb. territoriale	mc/mq	0,60

...omissis

Art. 45 - Zone D :aree a prevalente destinazione produttiva

1. Rientrano in questa zona le aree a destinazione artigianale e produttiva, le aree destinate ad attività terziarie e commerciali, le aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero.

2. Salvo diverse prescrizioni le modalità di attuazione del PRG per le aree di nuovo impianto sono quelle previste all'art.3.1a e per le aree esistenti quelle previste all'art.3.3.

3. Le zone D sono suddivise in sottozone in rapporto alle caratteristiche delle diverse situazioni individuate e sono così ordinate:

- D1: aree artigianali e produttive esistenti
- D2: aree artigianali e produttive di nuovo impianto
- D3: aree artigianali di riordino per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli
- D4: aree terziarie e commerciali esistenti
- D5: aree terziarie e commerciali di completamento e/o ristrutturazione
- D6: aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero esistenti
- D7: aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto
- D8: erogatori di carburante esistenti

Art. 46 - Sottozona D1: aree artigianali e produttive esistenti

1. Sono comprese in questa sottozona le aree a destinazione artigianale esistenti.

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che di demolizione e ricostruzione a parità di SUL, volume e altezza massima.

3. Nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria o demolizione e ricostruzione anche parziale il P.R.G. si attua secondo le modalità previste dall'art. 3.3a (permesso di costruire), in tutti gli altri casi il P.R.G. si attua con le modalità di cui all'art 3.3.c.(piani d'utilizzo).

4. Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici:

- IF = 1,50 mc/mq;
- UF = 1/3 mq/mq;
- H = 7,50 ml;
- distacco minimo dal ciglio stradale 10,00 ml;
- distacco minimo dai confini 7 ml.

5. Entro la volumetria consentita è ammessa la realizzazione di uffici, servizi e alloggi per il personale di custodia fino ad un massimo di 200 mq di SUL.

6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante è ammessa, una tantum e per comprovate motivazioni tecniche e/o igieniche dovute a modifiche del sistema e della attività produttiva o per adeguamento a norme di legge, un

aumento del volume esistente e della superficie coperta fino ad un massimo del 10%, a condizione che non si superi l'altezza massima e si mantengano le distanze dal ciglio stradale e dai confini stabilite dal presente articolo.

7. Sono ammesse a confine piccole strutture tecnologiche indispensabili alle attività produttive a condizione che non superino l'altezza delle murature di recinzione e non impediscano la circolazione degli automezzi.

8. Sono ammesse pensiline a sbalzo a protezione delle operazioni di carico e scarico.

9. Gli usi ammessi sono: U17 (attività produttive) e U21 (attività di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli).

Art.47 - Sottozona D2: aree artigianali e produttive di nuovo impianto

1. Comprende le aree destinate a nuovi insediamenti artigianali e produttivi compresi i relativi spazi di servizio.

2. In tale zona il PRG si attua mediante quanto previsto all'art. 3.1 (strumenti indiretti).

3. Il piano particolareggiato dovrà prevedere:

- fasce verdi di rispetto di contorno all'insediamento produttivo;
- la viabilità centrale interna di distribuzione con andamento est-ovest opportunamente collegata con la viabilità esterna. In questo caso la viabilità così come indicata nella cartografia di piano non costituisce vincolo ma ha valore indicativo;
- le aree di parcheggio nella misura minima pari al 2% della superficie d'intervento;
- il collegamento pedonale con l'insediamento artigianale esistente.

4. Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici:

IF = 1,50 mc/mq

UF = 1/3 mq/mq

H = 7,50 ml

distacco minimo dal ciglio stradale = 10,00 ml

distacco minimo dai confini = 7,00 ml.

5. Sono ammesse pensiline a sbalzo a protezione delle operazioni di carico e scarico.

6. Entro la volumetria consentita è ammessa la realizzazione di uffici, servizi, alloggi per il personale di custodia per un massimo di 200 mq di SUL.

7. Sono ammesse a confine piccole strutture tecnologiche indispensabili alle attività produttive a condizione che non superino l'altezza delle murature di recinzione e non impediscano la circolazione degli automezzi.

8. Gli usi ammessi sono: U17 (attività produttive) e U21 (attività di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli), sono inoltre ammesse le seguenti attività:

- artigianato produttivo;
- artigianato di servizio;
- magazzini e depositi per il commercio di materiali per l'edilizia ed affini;
- depositi per il rimessaggio di automezzi pesanti, macchine per lavori edili stradali ecc. sia al coperto che all'aperto.

Art.48 - Sottozona D3: aree artigianali di riordino per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

1. Sono comprese in queste zone le aree per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli esistenti che necessitano di interventi di riordino, ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti.

2. Le modalità di attuazione del PRG sono quelle indicate nell'art.3.3a (permesso di costruire).

Salvo diverse prescrizioni, per gli edifici e le attrezzature esistenti, in tali aree alla data di adozione della variante sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Nel permesso di costruire sono escluse le seguenti destinazioni:

- residenziali, fatta eccezione per la residenza di servizio all'attività nella misura massima di mq. 150 di SU;
- attività inquinanti nocive o moleste;

4. Per l'area localizzata lungo via dell'Aspro, attualmente occupata dalla Cooperativa viticoltori "La Selva", e per l'area localizzata alla confluenza di via Montecagnoletto II e via Appia vecchia, attualmente occupata dalle Cantine "S. Tommaso", sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento con demolizione e ricostruzione, anche parziale, nei limiti delle seguenti norme:

- IF = 1,30 mc/mq.;
- UF = 1/5 mq/mq;
- H = ml. 7,50;
- distacco minimo dai confini = 7,00 ml;
- distacco minimo dal ciglio stradale = 10,00 ml;
- area di parcheggio minimo mq 30 ogni 100 mq di SU

All'interno dell'area dovranno essere previsti gli spazi di viabilità, manovra e sosta degli automezzi e le aree libere dovranno essere sistemate a verde.

Ai fini del calcolo della cubatura va inclusa la volumetria destinata al completamento del ciclo produttivo, anche se interrata o seminterrata.

Non rientrano nel calcolo della cubatura ammessa i volumi tecnici quali silos o strutture analoghe e gli accessori per impianti di servizi tecnici che non devono

superare l'altezza di 3,50 ml. Oltre alle destinazioni specifiche necessarie al ciclo produttivo sono ammessi, entro il volume edificabile uffici, magazzini, spazi per l'esposizione e la vendita dei prodotti, luoghi per mostre e riunioni ed ogni altra attività utile allo scambio con i soci e con il pubblico.

4. Per l'area localizzata lungo via della Selva, attualmente occupata dalla Cooperativa "Genzanese" è consentito il mantenimento della UF e dei distacchi preesistenti. Sono consentiti interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, anche parziale, per l'adeguamento alle esigenze produttive delle attività insediate e un ampliamento con un aumento massimo pari al 50% della SUL esistente alla data di adozione delle presenti norme. All'interno dell'area dovranno essere previsti gli spazi di viabilità, manovra e sosta degli automezzi e le aree libere dovranno essere sistemate a verde.

Art. 49 - Sottozona D4: Aree terziarie e commerciali esistenti

1. Tali zone comprendono aree destinate ad attività terziarie e commerciali di media e grande dimensione

2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione e ricostruzione a parità di SU e di volume. Sono inoltre ammessi ampliamenti per adeguamento alle necessità funzionali delle attività ammesse entro il limite massimo del 10% della SU e alle normative di legge per la sicurezza e l'igiene e comunque entro gli indici territoriali e fondiari esistenti al momento di adozione della presente Variante Generale.

3. Sono, in genere, ammessi adeguamenti per la realizzazione di strutture di servizio alle attività commerciali come ad esempio superfici per parcheggi, spazi verdi per il gioco bimbi a condizione che siano realizzati con materiali ad alto valore di permeabilità.

4. Gli usi ammessi sono: U4 (centri commerciali integrati), U6 (complessi direzionali e terziari pubblici) e U7 (complessi direzionali e terziari privati).

Art.50 - sottozona D5: aree terziarie e commerciali di completamento e/o ristrutturazione

1. Sono comprese in questa sottozona le aree per le attività terziarie e commerciali di completamento previste nel PRG 72 e dai suoi strumenti esecutivi e che rientrano nella logica di trasformazione della Variante. Sono inoltre comprese le aree che necessitano di ristrutturazione e riordino.

2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione e ricostruzione a parità di SU e di volume. Sono inoltre ammessi ampliamenti per adeguamento alle necessità funzionali delle

attività ammesse entro il limite massimo del 10% della SU e alle normative di legge per la sicurezza e l'igiene e comunque entro gli indici territoriali e fondiari esistenti al momento di adozione della presente Variante Generale.

3. In queste aree il PRG si attua secondo quanto previsto all'art.3.3a (permesso di costruire).

4. Gli usi ammessi, salvo diverse specificazioni, sono: U4 (centri commerciali integrati), U6 (complessi direzionali e terziari pubblici) e U7 (complessi direzionali e terziari privati).

5. Per l'area localizzata lungo la via Appia antica nel territorio extraurbano e attualmente occupata dalla Società C.E.D.I.R. In quest'area sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione anche parziale e di ristrutturazione e ampliamento nei limiti dei seguenti indici:

IF = 1,50 mc/mq

UF = 1/5 mq/mq

H = 7,50 ml

distanza dai confini = 7,00 ml.

6. Sono ammessi piani interrati solo se destinati al rimessaggio di autoveicoli propri e del personale. Non rientrano nel calcolo del volume annesso gli accessori per impianti di servizi tecnici che non devono superare l'altezza di 3,50 ml.

7. Devono essere previsti congrui spazi per la viabilità e la manovra degli automezzi e aree sistemate a parcheggio nella misura minima di mq 25 per ogni 100 mq di SU.

8. Tutte le aree libere devono essere sistemate a verde.

9. La destinazione d'uso ammessa è U4 (centri commerciali integrati) con esclusione della vendita di generi alimentari. È ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia fino a 160 mq di SUL.

10. L'accoglimento dell'osservazione n° 50 presentata dalla società CEDIR concede che nei soli casi di demolizione e ricostruzione un incremento del 5% in termini volumetrici.

Art.51 - Sottozona D6: Zone per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero esistenti

1. Sono comprese in questa sottozona le aree esistenti destinate ad attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero.

2. In queste aree è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. In queste aree il PRG si attua secondo quanto indicato all'art.3.3.a (permesso di costruire)

4. Per gli alberghi esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione volti all'adeguamento dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica esercitata

con un incremento dei volumi e delle superfici utili non superiori al 20% delle quantità esistenti a condizione che:

- l'eventuale ampliamento della SC (superficie coperta) non invada i distacchi esistenti lungo i fronti stradali;
- la distanza dai confini non superi la metà dell'altezza dell'edificio;
- l'altezza massima non deve superare i 14,5ml;
- la nuova parte edificata deve essere architettonicamente legata e coerente con la parte esistente.

5. Non sono ammessi nuovi insediamenti alberghieri all'interno del centro storico.

Art.52 - sottozona D7: Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto

1. Sono comprese in questa sottozona le aree destinate ad attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto.

2. Il PRG in queste aree si attua secondo quanto previsto all'art 3.3a (permesso di costruire)

3. Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici:

$$UF = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$H = 7,50 \text{ ml}$$

Parcheggi di urbanizzazione primaria 40 mq ogni 100 mq.

4. Gli usi ammessi sono: U2 (attività ricettive) e U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo).

5. Nel caso di realizzazione di strutture alberghiere sull'area di pertinenza non edificata è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e per la ricreazione al servizio dei clienti. Tali interventi devono osservare i seguenti indici:

$$IF = 0,3 \text{ mq/mq}$$

$$SC = 0,15 \text{ mq/mq}$$

$$H = 11,00 \text{ m}$$

Parcheggi per i clienti 1 posto macchina/camera.

6. Nel caso vi sia la presenza di manufatti già realizzati si può procedere o a ristrutturazione edilizia o a risanamento conservativo con un massimo di incremento di cubatura del 10% o alla demolizione e ricostruzione nel qual caso si dovranno utilizzare i parametri validi per le nuove edificazioni.

Art.53 - sottozona D8: erogatori di carburante esistenti

1. Sono comprese in questa sottozona tutte le aree per i rifornimento di carburante interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

2. E' possibile, laddove sia necessario, adeguare le strutture esistenti.

3. E' ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. In queste aree il PRG si attua secondo quanto previsto dall'art. 3.3a (permesso di costruire).

5. La superficie utile massima coperta realizzabile globalmente (escluse le pensiline) non potrà essere superiore a 300 mq, con un rapporto di copertura pari a **2.5/10**. L'altezza massima non potrà superare 4.5 m escluse le pensiline.

6. L'uso ammesso è U25 (attività di servizio e distribuzione carburanti).

Art. 54 - Zona E: aree agricole

1. La zona agricola è normata secondo quanto previsto dalla L.R. 38/99, modificata ed integrata dalla successiva L.R. 8/2003.

Art. 55 - Zone F: attrezzature di interesse generale

1. Comprendono tutte le aree pubbliche preordinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o degli enti competenti, o comunque di uso pubblico destinate a spazi per attrezzature e servizi di interesse generale, con un ambito di utenza comunale o sovracomunale. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potrà essere concessa a soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

2. In particolare le zone F comprendono le aree destinate a parchi urbani e territoriali, aree per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, per attrezzature ospedaliere e sanitarie, per attrezzature amministrative e giudiziarie di livello superiore, per i servizi cimiteriali nonché per quelle aree destinate alla realizzazione di impianti tecnici, tecnologici e di trasporto, ecc. In particolare:

- a) le aree per parchi urbani e territoriali sono aree che per la loro valenza storica, paesistica e ambientale rappresentano ambiti da valorizzare e strutturare adeguatamente per una corretta e completa fruizione. In tali aree possono essere previsti impianti sportivi scoperti, che dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi vigenti;
- b) le aree per l'istruzione superiore sono destinate alla costruzione di edifici scolastici per l'istruzione media-superiore (licei, istituti tecnici, istituti professionali, ecc.);
- c) le aree per servizi ospedalieri e sociosanitari sono destinate alla costruzione di ospedali, cliniche, case di riposo, residenze protette, centri di assistenza;
- d) le aree per servizi amministrativi e giudiziari sono destinate a servizi per la giustizia (Pretura);

- e) le aree per servizi tecnologici sono destinate ad impianti di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, servizi telefonici, depurazione e trattamento rifiuti;
- f) le aree per servizi cimiteriali che includono interventi di manutenzione ordinaria, sistemazione del suolo e bonifica, restauro ed ampliamento;
- g) le strade e gli spazi destinati alla viabilità e alla ferrovia.

3. Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di PRG.

4. Nella zona F il piano si attua, salvo diverse prescrizioni, con permesso di costruire (art. 3.3a).

5. Per gli edifici esistenti in tale zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione. Sono altresì consentiti interventi di ampliamento di edifici esistenti con un aumento della SU non superiore al 10%.

6. Per le nuove edificazioni i volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle normative Statali e Regionali in materia e comunque non dovranno superare i seguenti parametri:

IF = 3,5 mc/mq

H = 14,5 ml

RC = 50%.

7. La zona F è così articolata in sottozona:

F1: parchi urbani e territoriali

F2: area per l'istruzione superiore

F3: area per i servizi ospedalieri

F4: area per i servizi amministrativi e giudiziari

F5: area per i servizi tecnologici e cimiteriali

F6: aree destinate alla viabilità

F7: aree miste di completamento

Art.56 - sottozona F1: Parchi urbani e territoriali

1. Sono aree destinate alla formazione di grandi parchi per lo svago e le attività di tempo libero e rientrano nelle aree pubbliche o preordinate all'acquisizione o comunque di uso pubblico.

2. Il piano individua due vaste aree verdi che per le loro particolari valenze ambientali e storiche rappresentano due ambiti irrinunciabili per la città di Genzano, ognuno dei quali dovrà essere sottoposto ad una progettazione unitaria. Tali ambiti sono:

1) Parco bosco: comprende l'area comunale delle sponde del lago di Nemi , dal limite dell'urbano fino al ciglio del lago stesso.

Fatto salvo quanto previsto dal Piano Paesistico: gli interventi in tale area devono essere orientati a favorirne una migliore fruizione e il mantenimento e miglioramento delle attrezzature agricole esistenti. In particolare:

- Per la parte boscata gli interventi devono essere orientati alla creazione o sistemazione di sentieri pedonali e ciclabili didattici in terra battuta o altro materiale permeabile che permettano il collegamento tra il nucleo urbano e il lago; per gli aspetti vegetazionali devono essere garantiti il mantenimento e miglioramento dei popolamenti vegetali esistenti;
- Per la parte bassa lungo il lago deve essere consentito il transito pedonale sulle strade poderali e nei campi olivetati, nei periodi liberi dalla lavorazione e dalla raccolta dei prodotti; è vietato qualsiasi tipo di recinzione dei fondi agricoli. Gli indirizzi colturali devono essere orientati al mantenimento e al miglioramento degli assetti tradizionali esistenti. E' vietata qualsiasi tipo di nuova edificazione;

2) Parco attrezzato localizzato lungo via del Lavoro, così come indicato nelle cartografie di piano, e che comprende: l'area sottoposta al vincolo archeologico "la Villa", l'area boscata a ridosso di via Terracini e l'area libera compresa tra le due precedenti.

Il progetto unitario deve prevedere il collegamento pedonale e ciclabile delle tre aree e dell'intero sistema parco con la città.

Per la parte boscata devono essere previste la creazione di sentieri pedonali e ciclabili didattici in terra battuta o altro materiale permeabile; gli interventi nella parte boscata devono garantire il mantenimento e miglioramento dei popolamenti vegetazionali esistenti.

Nell'area libera dovranno essere previste attrezzature sportive all'aperto (campi sull'erba e percorsi vita), attrezzature per la sosta e il ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini. Per le essenze arboree da utilizzare, valgono le indicazioni del Piano Paesistico dei Castelli Romani.

Nell'area , detta "la Villa", vincolata dalla Soprintendenza Archeologica non è ammessa nessun tipo di nuova edificazione, ma solo la individuazione e creazione di percorsi per la fruizione degli scavi e per il collegamento con il resto del parco. Le recinzioni, soprattutto lungo viale del Lavoro, dovranno essere costituite da materiali vegetali.

Art. 57 - sottozona F2: area per l'istruzione superiore

1. Le aree individuate rientrano nelle aree pubbliche o preordinate all'acquisizione o comunque di uso pubblico. Le aree pubbliche o preordinate all'acquisizione

sono state computate tra quelle richieste ai sensi dell'art.2 del D.M. n. 1444/68, così come riportato nell'apposito elaborato di piano.

2. In questa sottozona rientrano le aree già edificate quelle in corso di realizzazione e quelle di nuovo impianto.

3. Per le aree esistenti valgono le norme generali della zona, per le aree in corso di realizzazione il PRG le accoglie e una volta ultimate valgono le norme generali della zona e per le aree di nuovo impianto, fatte salve le normative vigenti, si dovranno rispettare i seguenti indici:

$$IF = 2.4 \text{ mc/mq}$$

$$H = 14,5 \text{ ml}$$

$$RC = 40\%$$

Art. 58 - sottozona F3: aree per i servizi ospedalieri

1. Nell'ambito delle zone F, oltre l'Ospedale Civile del quale esiste un progetto edificato solo in parte, il piano riconosce l'esistenza di due importanti poli sanitari per i quali sono da ammettersi interventi di ristrutturazione e/o completamento sia per adeguarli alle normative vigenti, sia per il costante aumento di richieste.

2. Per l'area attualmente occupata dalla Casa di cura S. Giovanni di Dio, così come perimetrata nelle cartografie di piano, sono ammessi interventi di ristrutturazione demolizione e ricostruzione anche parziale nel rispetto dei seguenti indici:

$$IF = 0,80 \text{ mc/mq}$$

$$SC = 1/10 \text{ mq/mq}$$

$$H = 10,50 \text{ ml (fatte salve le maggiori altezze degli edifici esistenti)}$$

distanza fra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto

distanza dal confine con la zona E non inferiore a ml. 30,00 e, dagli altri confini, non inferiore a ml. 5,00

è ammessa la edificazione a filo stradale per gli edifici esistenti da ristrutturare e/o ampliare lungo la strada provinciale Genzano-Cecchina.

3. Sono ammesse costruzioni accessorie non computabili ai fini del volume edificabile destinate a servizi tecnologici fino ad una massima di mq 200 di SUL e una H di 3,50 ml.

4. All'interno dell'area dovranno essere previsti gli spazi di viabilità, manovra e sosta degli automezzi di pertinenza. Le aree destinate a parcheggio pubblico non dovranno essere inferiori a mq 20 per ogni 100 mq di SU.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle necessarie all'organizzazione delle tipologie edilizie, dei nuclei standard funzionali, delle attività di degenza ospedaliera, del recupero di persone non autosufficienti e disabili, di tutti gli spazi tecnici di supporto e di servizio prescritti dalla legislazione vigente in materia.

6. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia e sorveglianza per una SU non superiore a mq 200.

7. Le aree libere saranno sistemate a verde e/o attrezzature per attività complementari alle prestazioni sanitarie.

8. La realizzazione degli interventi avviene per concessione edilizia diretta previa presentazione del permesso di costruire di cui all'art.3.3 a.

9. Per l'area attualmente occupata dalla casa di Casa di cura villa von Siebenthal, così come perimetrata nelle cartografie di piano, sono ammessi interventi di ristrutturazione demolizione e ricostruzione anche parziale nel rispetto dei seguenti indici:

IF = 2,50 mc/mq

SC = 1/3 mq/mq

H = 10,50 ml (fatte salve le maggiori altezze degli edifici esistenti)

distanza fra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto

distanza dai confini, non inferiore a ml. 5,00

per gli interventi sugli edifici esistenti è ammessa la costruzione a confine stradale.

10. Sono ammesse costruzioni accessorie non computabile ai fini del volume edificabile destinate a servizi tecnologici fino ad una massima di mq 150 di SUL e una H di ml 3,50.

11. Destinazioni d'uso ammesse sono quelle necessarie alla organizzazione delle tipologie edilizie dei nuclei standard funzionali e dei servizi per tutte le attività di cura e degenza ad esse connesse, comprese gli spazi tecnici e di supporto prescritte dalla normativa vigente in materia. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia e sorveglianza per una SU non superiore a mq 100. Entro la superficie di proprietà dovranno essere reperite e organizzate tutte le aree di standard richieste per il tipo di strutture. Le eventuali aree libere saranno sistemate a verde.

Art. 59 - sottozona F4: aree per i servizi amministrativi e giudiziari

1. Rientrano in questa sottozona le aree per i servizi amministrativi e giudiziari esistenti o in corso di realizzazione e per le quali valgono le norme generali della zona F.

Art. 60 - sottozona F5: aree per i servizi tecnologici e cimiteriali

1. Rientrano in questa zona le aree per le attrezzature tecnologiche e cimiteriali esistenti o di completamento secondo progetti approvati. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, come indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Valgono pertanto le norme generali della zona F.

Art. 61 - sottozona F6: aree destinate alla viabilità

1. Sono le aree destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e dei mezzi su gomma. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle Amministrazioni pubbliche e il PRG si attua per intervento diretto.

2. Salvo diverse prescrizioni, tutti i tracciati così come disegnati nelle tavole di progetto sono vincolanti ai fini della attuazione del PRG.

3. Nelle zone per la viabilità e nelle fasce di rispetto sia quelle riportate nelle tavole di piano sia quelle conseguenti dalle normative vigenti, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici e per i pedoni e i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc. potranno essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni e impianti accessori per le infrastrutture (acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti, reti telefoniche ecc.) aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

4. Nella tavola P8 (la nuova struttura della mobilità) sono indicate le sezioni tipo - che costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche- delle principali strade urbane ed extraurbane di cui il piano prevede l'ampliamento la ristrutturazione o la nuova realizzazione.

Art. 62 - sottozona F7: aree miste di completamento

1. Tali zone comprendono le aree a destinazione d'uso mista (U10 -attrezzature di interesse comune-, U12 -servizi scolastici di quartiere-, U15 -attrezzature per lo sport-) di iniziativa pubblica o privata facenti parte di piani, programmi o progetti in itinere o in corso di realizzazione derivanti dal precedente PRG '72 o dai suoi strumenti attuativi che la Variante ha ritenuto fosse opportuno portare a completamento poiché rientrano nel disegno generale del piano. Per tali zone sono valide le norme dei relativi strumenti urbanistici che le hanno legittimate.

2. Nel caso di mancata realizzazione di quanto previsto saranno valide le norme generali della zona omogenea F.

Art.63 - Zone G: aree per servizi

1. Sono comprese in tale zona le aree esistenti e di nuovo impianto, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli enti competenti, individuate nelle planimetrie di PRG con apposita simbologia e destinate alle attrezzature di quartiere di cui ai seguenti articoli.

2. In questa zona e nelle sue sottozone il PRG si attua per intervento diretto con permesso di costruire (art. 3.3a.).

3. In tali aree per le edificazioni esistenti, salvo quanto diversamente previsto per ciascuna sottozona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Tale zona è divisa in sette sottozone così articolate:

- G1: aree per l'istruzione;
- G2: aree per attrezzature civili di interesse comune;
- G3: aree per il verde pubblico;
- G4: verde di arredo;
- G5: parcheggi;
- G6: attrezzature religiose di interesse comune;
- G7: aree relitto.

Art.64 - sottozona G1: aree per l'istruzione

1. Sono zone destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo esistenti e di nuovo impianto. In tali zone per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione. Per le nuove costruzioni ed ampliamenti si applicano gli indici e le norme nazionali per l'edilizia scolastica (D. M. 18/12/75).

Art. 65 - sottozona G2: aree per attrezzature civili di interesse comune

1. Sono zone destinate alle attrezzature civili di servizio di quartiere di tipo amministrativo, culturale, sociale, associativo, sanitario, sociosanitario, assistenziale e ricreativo, pubblica sicurezza, nonché ai mercati anonari coperti e scoperti.

2. Per gli interventi di nuova edificazione si applicano i seguenti indici:

$$IF = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$H = 14,50 \text{ ml.}$$

3. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.

Art. 66 - sottozona G3: aree per il verde pubblico

1. Per aree di verde pubblico si intendono le aree pubbliche di diversa natura e dimensione attrezzate a giardino per il riposo e la sosta, il gioco dei bambini ed a parco attrezzato.

2. Nella tavola P9 (il sistema del verde) sono fornite delle indicazioni sulla possibile qualificazione degli spazi verdi.

3. Per le aree destinate a giardino è ammessa l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e l'edificazione di modeste opere infrastrutturali (bar, chioschi di informazione turistica, chioschi per la vendita dei giornali, servizi igienici, capanni per attrezzi, ecc.).

4. La sistemazione del verde dovrà prevedere:

- barriere verdi ai margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;

- sistemazioni arboree con piantumazioni di esemplari di piccole o medie dimensioni;
- presenza di prati fruibili per il gioco libero.

5. Per le specie arboree ed arbustive da utilizzare valgono le indicazioni del Piano Paesistico.

6. Nell'area boscata lungo via A. Grandi devono essere previsti interventi orientati al recupero e alla riqualificazione degli elementi vegetazionali esistenti.

7. Nell'area contrassegnata con il numero 6 nella tavola P6a (Standard e attrezzature di interesse generale) è possibile la realizzazione di un parcheggio interrato e dei relativi spazi di servizio. Questi ultimi, se necessario, potranno essere realizzati fuori terra a condizione che rispettino i seguenti indici:

$$SC = 1/20$$

$$H = 3,5m.$$

8. In ogni caso il parcheggio interrato, che non è stato computato ai fini del calcolo degli standard, dovrà garantire la realizzazione in superficie di un'area a verde pubblico attrezzato opportunamente arredata.

9. Per parco attrezzato si intende un'area di grandi dimensioni, da realizzare o realizzata con progetto unitario e sulla quale possono essere previste attrezzature per la sosta-riposo e per lo sport. In tali aree è ammessa l'edificazione di modeste opere infrastrutturali (servizi igienici, capanni per attrezzi) e l'installazione di panchine fontane, recinzioni, percorsi vita, attrezzature sportive scoperte. Le opere infrastrutturali ammesse non possono superare l'altezza di 4.5m. Per le sistemazioni del verde bisognerà prevedere:

- barriere verdi ai margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
- sistemazioni arboree con piantumazioni di esemplari di medie o grandi dimensioni;
- presenza di prati fruibili per il gioco libero.

10. Per le specie arboree ed arbustive da utilizzare valgono le indicazioni del Piano Paesistico.

11. E' compresa in tali aree la localizzazione del giardino botanico comunale "specchio di Diana" tra viale Francia e viale Unione Sovietica.

12. Nell'area sportiva lungo via Emilia Romagna è ammesso il completamento di quanto previsto nel relativo progetto già approvato e in corso di realizzazione.

13. Per gli edifici storici esistenti, compresi in tale sottozona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'uso ammesso in tali manufatti è U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo).

Art. 67 - sottozona G4: Verde di arredo

1. Sono aree sistemate a giardino od alberate, generalmente collegate con la viabilità, che per le loro dimensioni ridotte e per la loro localizzazione non assolvono funzioni di attrezzatura secondo quanto indicato dall'art. 2 D.M. 1444/68.
2. La progettazione di queste aree è di competenza dell'Amministrazione Comunale nell'ottica di un disegno unitario per tutto il territorio urbano e nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della strada.
3. Per le essenze arboree da utilizzare, valgono le indicazioni del Piano Paesistico.

Art. 68 - sottozona G5: parcheggi

1. Sono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici.
2. Per il fabbisogno vale quanto previsto in ogni singola area e al Titolo III Capitolo II e nei casi non contemplati si fa riferimento alla legislazione vigente.
3. I parcheggi dovranno essere preferibilmente alberati con piante di alto fusto nella misura massima di una pianta ogni 30 mq. Per le essenze da utilizzare valgono le indicazioni del Piano Paesistico.

Art. 69 - sottozona G6: attrezzature religiose di interesse comune

1. Sono le aree destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, scolastico, sociale e sportivo.

Per le nuove costruzioni vanno applicati i seguenti indici:

$$UF = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$H = 14,50 \text{ ml ad esclusione di eventuali campanili.}$$

Art. 70 - sottozona G7: aree relitto

1. Sono comprese, in tale sottozona, le aree pubbliche che per dimensione, forma e marginalità non si prestano ad una utilizzazione di interesse pubblico. Tali aree non rientrano nel computo delle superfici minime di spazi pubblici di quartiere per la collettività (standard art. 3 DM 1444/68).

2. L'Amministrazione Comunale su tali aree e su quelle altre eventuali che per le modeste dimensioni risultino ininfluenti agli effetti degli standard di legge ha la facoltà di assegnare in gestione privata e/o cedere tali aree ai proprietari degli immobili o a coloro che hanno edifici o terreni confinanti con i detti relitti, stabilendo, con uno specifico regolamento, le modalità di tale procedura.

Art. 71- Zone H: aree private destinate a verde, verde attrezzato e di pertinenza

1. Sono comprese in questa in questa zona le aree private destinate a verde, a verde attrezzato per impianti sportivi e ricreativi di uso pubblico, e a verde di pertinenza delle residenze.

2. In questa zona e nelle sue sottozone il PRG si attua per intervento diretto con progetto unitario [assistito da convenzione], salvo quanto diversamente previsto per ciascuna sottozona .

3. Tale zona è divisa in tre sottozone così articolate:

H1: aree a verde privato di particolare pregio naturalistico e paesaggistico;

H2: aree per il verde privato attrezzato di uso pubblico esistente nell'ambito urbano;

H3: aree per il verde privato attrezzato di uso pubblico esistente in aree agricola.

Art. 72 - sottozona H1: aree a verde privato di particolare pregio naturalistico e paesaggistico

1. Sono le aree inedificate da considerarsi parti integranti degli edifici da cui dipendono e pertanto da mantenere inedificate. Esse devono essere mantenute dai proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde per le quali non è ammesso l'inserimento di specie vegetali esotiche o incongruenti né la sostituzione di specie vegetali esistenti, salvo per quelle motivatamente individuate come malate o pericolose.

2. Per le nuove piantumazioni di specie arboree ed arbustive si farà riferimento al Piano Paesistico.

3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione di piccoli edifici esistenti, senza incremento del volume e delle superfici utili.

4. Sono ammesse costruzioni precarie (serre, gazebi, ricoveri per attrezzi, ecc.) purchè non interessino una superficie di ingombro maggiore di mq 9 e abbiano una altezza massima di ml 3,00.

5. E' ammessa la realizzazione di strutture sportive scoperte e di parcheggi purché la loro superficie sia inferiore ad 1/3 della superficie del lotto. Tali realizzazioni sono soggette a permesso di costruire.

Art. 73 - Sottozona H2: aree per il verde attrezzato di uso pubblico nell'ambito urbano.

1. Sono comprese le aree a verde privato attrezzato di uso pubblico esistenti nell'area urbanizzata (ville di Nemi) e nella lottizzazione Colli di Cicerone, destinate ad attrezzature ed impianti sportivi comprensivi di locali accessori (bar, ristoranti per i soci, locali di riposo e di servizio alle attività sportive).

2. Per i volumi esistenti è ammessa una tatum e per comprovata necessità un intervento integrativo non superiore al 20% della cubatura realizzata al giorno di adozione delle presenti norme per spazi di servizio alle attrezzature sportive

(spogliatoi, servizi igienici, ecc.). Per le nuove realizzazioni dovranno essere rispettati i seguenti indici:

IF = 0,2 mc/mq

H = 4,5 ml

parcheggi pubblici 1 posto auto ogni 2 utenti potenziali.

Art.74 - Sottozona H3: aree per il verde attrezzato di uso pubblico esistenti in aree agricola

1. Sono comprese aree per il verde privato attrezzato ad impianti sportivi e ricreativi di uso pubblico esistenti in zona agricola.

2. E' ammessa solo manutenzione ordinaria e straordinaria delle volumetrie esistenti, non sono ammesse nuove edificazioni.

TITOLO V - Norme transitorie e finali

Art. 75 - Decadenza di norme in contrasto con la variante di PRG

1. Le norme regolamentari in contrasto con la variante al PRG sono sostituite dalle presenti norme e pertanto esse prevalgono su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di assetto del territorio.

Art. 76 - Concessioni in contrasto con la variante

1. Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione della variante mantengono la loro validità anche se in contrasto con le nuove norme, a condizione che i relativi lavori siano iniziati prima della suddetta adozione. Varianti essenziali a tali concessioni dovranno conformarsi alle nuove normative.

Art. 77 - Edifici condonati

1. Gli edifici condonati ai sensi delle vigenti leggi in materia possono essere conservati nel mantenimento delle superfici e del volume e possono essere soggetti a manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione anche parziale con il mantenimento del volume e della superficie coperta e garantendo lo smaltimento dei rifiuti solidi secondo la normativa vigente in mancanza della rete fognante pubblica.

Art. 78 - Deroghe

1. Gli organi competenti dell'Amministrazione Comunale hanno la facoltà di rilasciare permessi di costruire in deroga alle prescrizioni per edifici o impianti pubblici.

Art. 79 - Salvaguardia

1. Alla data di adozione della variante potranno essere assentiti gli interventi conformi al PRG vigente solo se non in contrasto con la variante adottata indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.

TITOLO VI - Parametri e categorie di intervento

CAPITOLO I - Generalità

1. Il presente capitolo ha natura provvisoria fino alla data di entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, che dovrà recepire i contenuti e le finalità delle presenti norme.

Art. 80 - Oggetto e finalità del regolamento

Le NTA disciplinano su tutto il territorio comunale le opere edilizie consentite dalle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, nonché i processi di intervento ed i controlli occorrenti alla loro realizzazione.

Per opera edilizia si intende il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica del territorio relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili sia pubblico che privato.

Per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate funzionalmente e organicamente finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica del territorio e/o funzionale degli immobili ad opera di operatori pubblici o privati.

CAPITOLO II - Parametri ed indici

Art. 81 - Parametri edilizi

Superficie lorda (SL)

La superficie lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature con esclusione:

- **dei porticati fino ad un massimo del 20%;**
- **dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a ml. 2,00 misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a ml. 3,00.**

La Superficie Utile Lorda (SUL)

La superficie lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature e di quelle dei locali abitabili posti entro terra o contro terra con esclusione:

- a) dei porticati di uso pubblico (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per un'aliquota non superiore al 20% della superficie;
- c) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a ml. 2,00 misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a ml. 3,00;
- d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera media interna sia inferiore a ml. 1,60, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura;
- e) dei volumi tecnici strutturalmente necessari quali quelli per contenere: i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, gli impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerati tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe;
- f) delle autorimesse fino a un massimo di mq. 15 per unità immobiliare (le superfici in eccedenza saranno computate al 50%);
- g) dei cornicioni e degli elementi decorativi in genere.

Superficie utile (SU)

La superficie utile è la somma delle superfici dei vani misurate al netto delle murature, pilastri e tramezzi, vani scala ed ascensori. Dal calcolo della superficie

utile netta sono esclusi i vani per centrale termica elettrica condizionamento ed altri vani tecnologici nonché i soppalchi di altezza non superiore a ml 1,80.

Superficie coperta (SC)

La superficie coperta è data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio delimitate dalle murature perimetrali comprese le scale esterne di altezza superiore a ml 1,50 rispetto al piano di campagna, i bow-window e le logge, i balconi di aggetto superiore a ml 1,60. Sono escluse le scale di sicurezza ove richieste da specifiche normative.

Volume o cubatura (V)

Il volume o cubatura misura la somma dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani compresi i sottotetti per le relative altezze di piano al netto dei cavetti, cornicioni, pergolati, pensiline e balconi aperti. Sono altresì esclusi dal computo del volume i porticati, i volumi dei servizi esterni al fabbricato (autorimesse, magazzini, ecc.) se parzialmente interrati, se seminterrati e la quota dell'estradosso supera i ml. 1,00 sarà computata l'intera volumetria emergente fuori da terra.

Altezza di piano (hp)

L'altezza di piano è rappresentata dalla differenza tra la quota del pavimento di ogni piano misurata da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso della copertura. Qualora la copertura o le partizioni orizzontali siano inclinate si considera la media delle altezze.

...omissis

Altezza del fronte dell'edificio (Hf)

L'altezza di ciascun fronte di fabbricato è costituita dalla distanza verticale dal piano di calpestio esterno al fabbricato (inteso come piano orizzontale prevalente del terreno circostante il fabbricato nella sua configurazione finale) alla quota corrispondente al punto di intersezione esterno fra la struttura verticale e quella di copertura. Porzioni di fabbricato aventi Hf diversi vengono conteggiate separatamente per porzioni autonome.

L'Altezza massima del fabbricato (H)

L'altezza massima del fabbricato è l'altezza massima del fronte più alto dell'edificio. L'altezza massima degli edifici si deve intendere calcolata nel caso di copertura inclinata dall'estradosso del primo solaio alla quota d'imposta della copertura, nel caso di copertura piana dall'estradosso del primo solaio all'intradosso dell'ultimo solaio.

In ogni caso rispetto alla quota del terreno circostante il fabbricato l'estradosso del primo solaio non può superare i 15 cm ai fini del calcolo dell'altezza massima.

In caso di edifici con fronti su terreni o strade in pendenza si calcola come altezza massima la media delle altezze di ciascuna parete, ma in ogni caso l'altezza maggiore non deve superare di 1m l'altezza massima consentita.

Nella determinazione dell'altezza dei fronti e dell'edificio sono esclusi i manufatti quali extra corsa degli ascensori, vani tecnici particolari, serbatoi idrici, camini, ecc. Per gli edifici a destinazione produttiva compresi quelli agricoli sono esclusi dal computo dell'altezza dell'edificio H gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza o configurazione.

Per esigenze costruttive sono ammesse variazioni delle altezze massime fissate per ogni zona o sottozona non superiori al 5%.

...omissis

La Distanza (D)

La distanza fra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e la strada, si determina misurando la distanza dell'edificio (come individuato precedentemente) considerata dal limite più esterno degli eventuali corpi sporgenti chiusi o aperti, con l'esclusione di balconi o cornicioni aggettanti per misura inferiore a ml. 1,60.

...omissis

Art. 82 - Distanze da strade, confini e costruzioni

1. Fatto salvo quanto previsto, indicato e specificato nelle cartografie di piano e nelle presenti NTA per ciascuna zona omogenea i distacchi sono articolati come segue:

- a) distanza degli edifici dalle strade
- b) distanza degli edifici dai confini
- c) distanza tra edifici.

Art. 82a - Distanze degli edifici dalle strade

1. Nelle le zone di nuova edificazione i distacchi degli edifici dai confini stradali dovranno rispettare le normative vigenti e comunque non dovranno mai essere inferiori a 10m.

2. Nelle zone edificate o di completamento nel caso di demolizioni e ricostruzioni, di ampliamenti o di nuove costruzioni la distanza dalle strade sarà pari a quella degli edifici adiacenti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici adiacenti abbiano dalla strada distanze diverse sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente sullo stesso fronte strada.

3. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazione con previsioni planovolumetriche, piani di utilizzo e aree progetto.

4. Per le recinzioni e per tutti gli altri manufatti compreso ogni tipo di edificazione al di fuori dei centri abitati in prossimità delle curve si dovrà rispettare quanto previsto dal Codice della Strada.

5. La disciplina delle distanze non si applica:

- ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, impianti di sollevamento, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, pensiline di attesa, cabine telefoniche, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati;
- ai muri di recinzione inferiore ai 2 ml di altezza;
- alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

Art. 82b - Distanze degli edifici dai confini.

1. Per gli interventi sul patrimonio esistente che non comportino variazioni alla sagoma planovolumetrica, compresa la ristrutturazione totale, sono ammesse le distanze preesistenti.

2. In tutte le zone è consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine. In tal caso la nuova costruzione in confine non potrà eccedere la dimensione del fabbricato esistente sul confine sia in pianta che in alzata. Eventuali eccedenze possono essere ammissibili previa convenzione tra confinanti.

3. In tutte le zone è ammessa la costruzione in confine o a distanze inferiori a quelle stabilite a condizione che venga rispettata la distanza tra fabbricati e tra pareti finestrate previa convenzione tra confinanti.

4. Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà dei richiedenti la concessione considerate nel loro complesso.

5. Per i nuovi interventi la distanza deve essere pari a $\frac{1}{2}$ di H edificabile prevista da ciascuna zona e sottozona con un minimo di ml 5.

Art. 82c - Distanze tra edifici.

1. Salvo diversa indicazione per casi specifici previsti dalle norme di zona o dai P.P., Piani di Lottizzazione, aree progetto, con progetto planivolumetrico, debbono essere osservate le seguenti distanze minime tra fabbricati:

- per interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione delle presenti norme che non comportino variazioni alla sagoma planivolumetrica compresa la ristrutturazione totale, sono ammesse le distanze preesistenti;
- l'apertura di nuove finestre è consentita nel rispetto delle norme di codice civile qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti a

condizione che venga garantito all'interno dei vani un fattore di illuminazione diurna almeno pari al 2 % e una superficie finestrata non inferiore ad 1/8.

2. Nei casi di nuova costruzione, ove non sia ammessa la costruzione in aderenza, devono essere osservate le seguenti distanze minime:

- nel caso di interventi di recupero con incremento del volume e delle altezze distanza pari all'altezza del fabbricato più alto;
- per gli interventi atti a rendere abitabili i piani sottotetto possono essere mantenute le distanze preesistenti;
- per tutti gli altri interventi distanza pari all'altezza del fabbricato più alto.

Art. 83 - Parametri urbanistici

La Superficie Territoriale (ST)

La superficie territoriale St è la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.

La Superficie fondiaria (SF)

La superficie fondiaria Sf è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, con esclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.

La Superficie minima di intervento (SF minima)

La superficie minima di intervento SF minima è l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto e per ogni strumento urbanistico di attuazione del PRG.

Comparto fondiario(F)

Corrisponde ad un superficie totalmente privata nella quale sono presenti le edificazioni, spazi aperti e strade private ed è marginata da superfici pubbliche; in alcuni casi il comparto fondiario può essere confinante con le aree private.

Art. 84 - Indici urbanistici

1. L'Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la superficie territoriale. Essa è misurata in mq/mq.

2. L'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria. Essa è misurata in mq/mq.

3. L'indice di edificabilità territoriale (IT)

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra il volume edificabile (V) e la superficie territoriale (ST). E' misurata in mc/mq.

4. L'Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto tra il volume edificabile (V) e la relativa superficie fondiaria (SF). E' misurata in mc/mq.

5. Rapporto di copertura (RC)

E' il rapporto fra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

CAPITOLO III - Tipi di intervento

Art. 85 - Manutenzione Ordinaria (MO)

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche e integrazioni, sono opere di Manutenzione Ordinaria (MO) quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione dei materiali esistenti;
- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti; pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione o sostituzione di infissi interni;
- riparazione o sostituzione di pavimenti interni;
- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

2. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria su edifici soggetti a Restauro (RE) o a Risanamento Conservativo (RiC), devono essere autorizzati con le procedure previste per la Manutenzione Straordinaria (MS).

Art. 86 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche e integrazioni, costituiscono interventi di Manutenzione Straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. In particolare sono opere di Manutenzione Straordinaria:

- rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, delle tinteggiature, delle pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
- rifacimento, integrazione e costruzione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
- demolizione e sostituzione dei solai;
- demolizione di tramezzature;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, etc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- installazione di antenne di grandi dimensioni;
- installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;

3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di Manutenzione Straordinaria:

- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

Art. 87 - Restauro scientifico (RE)

1. Gli interventi di Restauro riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

2. Gli interventi di Restauro Scientifico che consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

3. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche ad esclusiva aerazione dei servizi purchè non venga alterata l'unità del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore documentario e formale;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, etc;
- b) il consolidamento, con la sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturati:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - sporti di gronda da mantenere nelle loro caratteristiche dimensionali, formali e materiali tradizionali;
 - la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 - l'inserimento di nuovi servizi igienici e/o di impianti tecnologici e/o di elementi accessori, ad eccezione di quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, è subordinata all'accertata necessità in funzione della destinazione d'uso giudicata compatibile con i caratteri storico-architettonici degli edifici e vanno comunque realizzate senza alterare la leggibilità spaziale ed architettonica dell'edificio.

4. L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti rientra nelle destinazioni d'uso compatibili con l'intervento di che trattasi.

Art. 88 - Risanamento conservativo (RiC)

1. Gli interventi di Risanamento Conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

2. Gli interventi di Risanamento Conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

3. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4. L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti rientra nelle destinazioni d'uso compatibili con l'intervento in oggetto.

5. Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche ad esclusiva aerazione dei servizi purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 89 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di nuovi impianti senza aumento di volume e delle altezze preesistenti.

3. I tipi di intervento della categoria ristrutturazione sono specificati nelle seguenti sottocategorie:

- a) Ristrutturazione Edilizia Parziale (REP);
- b) Ristrutturazione Edilizia Totale (RET).

Art. 89a - Ristrutturazione Edilizia Parziale (REP)

1. Gli interventi di ristrutturazione parziale riguardano le unità edilizie o parte di esse esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché per la realizzazione dei servizi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3. E' consentito l'accorpamento della cubatura di volumi accessori da demolire che insistono sul lotto di pertinenza

Art. 89b - Ristrutturazione edilizia Totale (RET)

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Totale riguardano le unità edilizie recenti o comunque non rientranti tra quelle di cui ai punti precedenti.

2. L'intervento prevede oltre a quanto indicato ai punti precedenti anche la demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sull'area di sedime preesistente.

3. Sono ammesse anche variazioni dei materiali strutturali e di finitura per migliorare l'inserimento nel contesto urbano e ambientale.

4. Potranno essere variati il numero, la forma e le dimensioni delle bucaure per adeguamento igienico sanitari o per la regolarizzazione dei prospetti nel rispetto comunque dei diritti dei terzi.

5. La ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione non ammette il contestuale utilizzo di quote in ampliamento: non sono ammesse altresì compensazioni di volume che modifichino la sagoma fuori terra preesistente, in misura superiore al 10% relativamente alle singole dimensioni lineari in pianta ed in alzato.

6. Rientra invece in tale tipo di ristrutturazione la contemporanea realizzazione di volumi interrati destinati ad autorimesse purchè pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89.

Art 90 - Ristrutturazione Fondiaria (Rfo)

1. Tali interventi riguardano le unità edilizie o le aggregazioni che rientrino all'interno di un impianto infrastrutturale da mantenere.

2. Il tipo di intervento prevede la sostituzione parziale o totale del tessuto edilizio, anche con modificazioni delle tipologie edilizie e della collocazione degli edifici nel rispetto di indici e parametri fissati dal PRG per ciascuna zona.

3. Ove non diversamente specificato la ristrutturazione fondiaria avviene con il mantenimento dei volumi preesistenti.

Art. 91 - Ristrutturazione urbanistica (RUR)

1. Tali interventi riguardano le aree in cui si rende necessaria la riprogettazione dell'intero tessuto urbanistico.

2. Il tipo di intervento prevede la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 92 - Adeguamento Funzionale (AdF)

1. Gli interventi di adeguamento funzionale riguardano unità edilizie che, pur facendo parte integrante della organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, non presentano alcuna caratteristica di valore dal punto di vista tipologico e formale.

2. Gli interventi di adeguamento funzionale sono finalizzati al miglioramento della qualità abitativa mediante un insieme di opere che, nel rispetto del modello insediativo, consentano le modifiche necessarie per adeguare l'edificio all'uso previsto.

3. E' consentito l'adeguamento delle altezze interpiano alle norme igieniche vigenti, anche mediante lo spostamento dei solai e delle linee di gronda senza aumento del numero dei piani e della Superficie Utile. La sopraelevazione conseguente all'adeguamento delle altezze interne dovrà avvenire sul prolungamento delle strutture verticali perimetrali.

Potranno essere ammessi incrementi una tantum della superficie utile lorda per adeguamento alle esigenze dei conduttori fino ad un massimo del 20% della Superficie Utile esistente, per ogni unità immobiliare, purchè organicamente inserito nell'impianto strutturale preesistente.

4. E' altresì ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della L. 122/89, da realizzare, se possibile, in corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale e con esso formalmente compatibile.

Art. 93 - Ampliamento (Amp)

1. Gli ampliamenti consistono in aggiunte di volumi in altezza o in aderenza posizionati in modo tale da non modificare i caratteri più significativi tipologici morfologici dell'edificio e le destinazioni d'uso.

2. Il tipo di intervento comprende:

a) ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione già esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari prevalentemente finalizzati al migliore funzionamento dei servizi;

b) la sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

3. Gli ampliamenti non debbono mai costituire elemento di alterazione del fronte dell'edificio sul quale insistono. Essi debbono pertanto adeguarsi e conformarsi al

carattere architettonico dell'edificio o migliorarne l'aspetto con interventi omogenei ed estesi all'intero fronte. In particolare, nel caso della sopraelevazione di un edificio di altezza non superiore a ml. 10,50, questa dovrà arretrarsi dal fronte su strada di almeno ml. 1,50 qualora l'edificio confini da uno o più lati con costruzioni di altezza non superiore a ml. 10,50.

Art. 94 - Demolizione con ricostruzione

1. Gli interventi di demolizione con ricostruzione si articolano in:

- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche e funzionali analoghe;
- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche di cui al punto precedente;
- demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione;
- demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte difforme da quello preesistente per tipo, volume e funzione.

Art. 95 - Ripristino Edilizio (REd)

1. Gli interventi di Ripristino riguardano le unità edilizie fatiscenti parzialmente o totalmente demolite o trasformate di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

2. Il tipo di intervento, rapportato alla categoria attribuibile all'edificio originario, prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino e mantenimento della forma, dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

3. Nel caso in cui gli interventi di ripristino edilizio riguardino gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria, il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissati dallo Art. 18 della legge 6 agosto 1967, n° 765 e successive modificazioni e la cessione, l'asservimento o la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di Superficie Utile.

4. I progetti saranno corredati da:

- un preciso rilievo dello stato di fatto;
- una puntuale analisi storico-critica degli immobili oggetto d'intervento e del contesto;
- una adeguata documentazione fotografica;
- una relazione che descriva l'evoluzione storica della costituzione dell'unità edilizia;
- un rilievo dello stato di conservazione del manufatto, sia per le strutture che per le finiture.

Art. 96 - Nuova edificazione

1. L'intervento consiste nella edificazione di opere comportanti modifiche dello stato dei luoghi emergenti dal suolo o riguardanti il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale costruttivo; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire continuativa unità utilizzabile o agibile a fini abitativi o no.

Art. 97 - Cambiamento della destinazione d'uso

1. L'intervento consiste nel cambiamento delle destinazioni d'uso anche se ciò non comporti modifiche alle strutture fisiche esistenti. Esso può riferirsi agli usi principali o alle articolazioni di uno stesso uso.

2. Il cambiamento di destinazione d'uso principale con un altro, di un tipo di attività economica di servizio con un'altra e di un tipo di servizio d'uso pubblico edificato con un altro, è considerato variazione essenziale ed è soggetto a concessione onerosa.
