



Comune di  
**Monterotondo**

Provincia di Roma

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**TAV. D-bis**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Approvate con D.G.R. 452 del 09.09.2015 e pubblicate sul BURL n. 76  
del 22.09.2015**

### **TESTO CONTRODEDOTTO**

(DD.CC.CC. di controdeduzione n.79 del 29.12.2011 e n. 8 del 26.01.2012 e  
integrato a seguito della D.G.R. 452 del 09.09.2015)

# INDICE

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I° DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
<i>Art.1 - Estensione del P.R.G. ....</i>	<i>5</i>
<i>Art.2 - Elaborati del P.R.G.....</i>	<i>5</i>
<i>Art.3 - Validità ed efficacia del P.R.G. ....</i>	<i>6</i>
<i>Art.4 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G. ....</i>	<i>7</i>
<b>CAPO II° DEFINIZIONE INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>7</b>
<i>Art.5 - Definizioni ed indici urbanistici.....</i>	<i>7</i>
<i>Art.6 - Applicazione degli indici urbanistici.....</i>	<i>12</i>
<i>Art.7 - Standard urbanistici.....</i>	<i>12</i>
<i>Art.8 - Indici e norme edilizie .....</i>	<i>14</i>
<i>Art.9 - Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico.....</i>	<i>21</i>
<b>TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....</b>	<b>29</b>
<b>CAPO I° MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....</b>	<b>29</b>
<i>Art.10 - Programma Pluriennale di Attuazione.....</i>	<i>29</i>
<i>Art.11 - Modalità di attuazione del P.R.G. ....</i>	<i>30</i>
<i>Art.12 - Intervento urbanistico preventivo .....</i>	<i>30</i>
<b>CAPO II° STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>31</b>
<i>Art.13 - Il Piano Particolareggiato (P.P.).....</i>	<i>31</i>
<i>Art.14 - Il Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) .....</i>	<i>32</i>
<i>Art.15 - Il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).....</i>	<i>34</i>
<i>Art.16 - Il Piano di Recupero (P.d.R.).....</i>	<i>34</i>
<i>Art.17 - Il Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) .....</i>	<i>35</i>
<i>Art.18 - Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).....</i>	<i>35</i>
<i>Art.19 - Norme generali per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).....</i>	<i>35</i>
<i>Art.20 - Comparti di attuazione.....</i>	<i>36</i>
<i>Art.21 - Convenzione per l'attuazione dei PUA.....</i>	<i>37</i>
<b>CAPO III° INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....</b>	<b>38</b>
<i>Art.22 - Intervento edilizio diretto.....</i>	<i>38</i>
<i>Art.23 - Intervento sull'edilizia esistente .....</i>	<i>39</i>
<i>Art.24 - Trascrizione in mappa .....</i>	<i>39</i>
<i>Art.25 - Decoro dell'ambiente urbano .....</i>	<i>39</i>

<b>TITOLO III° - ZONIZZAZIONE.....</b>	<b>40</b>
<b>CAPO I° CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI.....</b>	<b>40</b>
<i>Art.26 - Suddivisione del territorio comunale in zone.....</i>	<i>40</i>
<b>CAPO II° ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>41</b>
<i>Art.27 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi.....</i>	<i>41</i>
<i>Art.28 - Classificazione delle strade .....</i>	<i>41</i>
<i>Art.29 - Zone d'acqua.....</i>	<i>43</i>
<i>Art.30 - Servizi Pubblici [Zona "F1"].....</i>	<i>44</i>
<i>Art.31 - Verde pubblico ("F2", "F3", "F4").....</i>	<i>45</i>
<i>Art.32 - Parcheggi Pubblici [Zona "F5"].....</i>	<i>47</i>
<b>CAPO III° ZONE RESIDENZIALI "A", "B", "C" .....</b>	<b>47</b>
<i>Art.33 - Destinazione d'uso nelle zone residenziali.....</i>	<i>47</i>
<i>Art.34 - Zona "A" Centro Storico (art.2 D.M. 02.04.68 n.1444) .....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 35 – Zone di Completamento (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) [Zona "B"] .....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 36 - Zone di espansione ("C" / "CPR" / "AnCPRn") .....</i>	<i>53</i>
<b>CAPO IV° ZONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....</b>	<b>57</b>
<i>Art.37 – Aree per attività Industriale e Artigianale [Zona "D"] .....</i>	<i>57</i>
<i>Art.38 - Aree per attività Agricole [Zona "E"].....</i>	<i>58</i>
<i>Art.39 - Agricola di pregio [Sottozona "E1" e "E3"] .....</i>	<i>62</i>
<i>Art.40 – Zona "E2" Agricola ordinaria .....</i>	<i>63</i>
<b>CAPO V° ZONE DI INTERESSE PRIVATO .....</b>	<b>65</b>
<i>Art.41 - Servizi privati con P.U.A. vigente (ex "F3") [Zona "F6"].....</i>	<i>65</i>
<i>Art.42 - Servizi Privati a destinazione mista [Zona "F7"].....</i>	<i>65</i>
<i>Art.43 - Servizi privati non residenziali [Zona "F8"].....</i>	<i>66</i>
<i>Art.44 - Verde privato attrezzato per lo sport ed il camping [Zona "F9"] .....</i>	<i>67</i>
<i>Art.45 - Verde privato [Zona "F10"].....</i>	<i>68</i>
<i>Art.46 - Aree destinate alla Protezione Civile [Zona "F11"].....</i>	<i>68</i>
<b>CAPO VI° ZONE A VINCOLO SPECIALE.....</b>	<b>69</b>
<i>Art.47 - Generalità.....</i>	<i>69</i>
<i>Art.48 - Tutela e sviluppo del verde.....</i>	<i>71</i>
<b>TITOLO IV° - NORME FINALI.....</b>	<b>72</b>
<i>Art.49 – Prescrizioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione e la salvaguardia delle fonti energetiche rinnovabili. ....</i>	<i>72</i>

<i>Art.50 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....</i>	<i>73</i>
<i>Art.51 – Salvaguardia del suolo.....</i>	<i>73</i>
<i>Art.52 – Locali interrati .....</i>	<i>73</i>
<i>Art.53 - Asservimenti.....</i>	<i>73</i>
<i>Art.54 - Deroghe per impianti pubblici .....</i>	<i>74</i>
<i>Art.55 – Disciplina per gli impianti elettrodottistici e di diffusione radio televisiva .....</i>	<i>74</i>
<i>Art.56 – Interventi ricadenti nelle aree esondabili .....</i>	<i>74</i>
<i>Art.57 – pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.....</i>	<i>75</i>
<i>Parere Idraulico (Autorità di Bacino del Fiume Tevere) .....</i>	<i>76</i>
<i>Parere Archeologico (Ministero BB.AA.CC. – Sovrintendenza per i beni archeologici) .....</i>	<i>79</i>
<i>Parere Usi Civici ex art. 2 L.R. 6/2005.....</i>	<i>81</i>
<i>Parere geologico ex art. 13 L. 64/74, ex L. R. 38/99 e della D.G.R. 2649/99.....</i>	<i>84</i>

# TITOLO I° - Disposizioni Generali

## CAPO I° Disposizioni Generali

### Art.1 - Estensione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale regola le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale di Monterotondo e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia, attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole del presente P.R.G., redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, alle Leggi n. 765/67, 1187/68, 241/71, 865/71, 10/77, 457/78, 47/85, 724/94 e 326/03, del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni ed alle Leggi regionali del Lazio n. 72/75, 74/75, 35/78, 4/77, 38/99, 6/08 e successive modifiche e integrazioni.

### Art.2 - Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Monterotondo è costituito da:

#### **1) TAVOLE DI PRG ADOTTATE CON ATTO D.C.C. N. 126/2000 PUBBLICATE CON AVVISO FOGLIO ANNUNCI LEGALI N. 15 del 20.02.2001):**

TAVOLE DI ANALISI I <sup>a</sup> e II <sup>a</sup> Adozione			
Tavola	Descrizione	Scala	I <sup>a</sup> Adozione
A	- Relazione Generale	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B1	- Relazione Agropedologica	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B2	- Certificazione generale usi civici	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B3	- Studio geologico e geotecnica dell'area comunale	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B4	- Indagine storica	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B5	- Analisi della domanda di lavoro	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B6	- Analisi territoriale dell'area vasta	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B7	- Indagine demografica e fabbisogno edilizio	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B8/A	- Quadro dei vincoli esistenti e programmabili	1: 5.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B8/B	- Quadro dei vincoli esistenti e programmabili	1: 5.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B9A	- Perimetro e valutazione delle zone urbanizzate	1: 5.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B9/B	- Perimetro e valutazione delle zone urbanizzate	1: 5.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B10/A	- Sintesi dello stato di fatto	1: 5.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B10/B	- Sintesi dello stato di fatto	1: 5.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
B11	- Sportello urbanistico	-----	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47

TAVOLE DI PROGETTO I <sup>a</sup> e II <sup>a</sup> Adozione			
Tavola	Descrizione	Scala	I <sup>a</sup> Adozione
C1	- Inquadramento territoriale	1: 25.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
C3/C	- Zonizzazione dell'ambito A3 "Tufarelle"	1: 2.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47
C4	- Quantificazione delle revisione di piano	1: 5.000	D.C.C. del 14-15.IV.'99 n. 47

TAVOLE DI PROGETTO II <sup>a</sup> Adozione			
Tavola	Descrizione	Scala	II <sup>a</sup> Adozione
A1	- Relazione Integrativa	-----	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
C2	- Zonizzazione Generale	1: 10.000	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
C2 A	- Foglio d'Unione 01 – (F1)	1: 5.000	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126

<b>C2 B</b>	- Foglio d'Unione 02 – (F2)	1: 5.000	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
<b>C2 C</b>	- Foglio d'Unione 03 – (F3)	1: 5.000	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
<b>C2 D</b>	- Foglio d'Unione 04 – (F4)	1: 5.000	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
-----	- Zonizzazione Generale M.Rotondo Centro – 05	1: 5.000	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
<b>C3</b>	- Zonizzazione Ambiti	1: 5.000	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
<b>C5</b>	- Rete Viaria	1: 10.000	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
<b>D</b>	- Norme Tecniche d'Attuazione	-----	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
<b>D1</b>	- Relazione - Norme Aggiuntive Speciali	-----	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126
<b>E</b>	- Elaborazione sintetica della verifica di compatibilità ambientale (Analisi - Sintesi)	Formato A3	D.C.C. del 21.XII.'00 n. 126

**2) TAVOLE DI PRG GRAFICIZZATE SECONDO IL DISPOSTO DELLA D.C.C. N. 64/'03 DI CONTRODEDUZIONE:**

<b>Tavole</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Scala</b>	<b>Deliberazione</b>
<b>Tav.1 Nord</b>	- Localizzazione delle Osservazioni	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>Tav.1 Sud</b>	- Localizzazione delle Osservazioni	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>TAVOLE DI ANALISI "COMPATIBILITÀ AMBIENTALE"</b>			
<b>C2 Ambiente</b>	- Compatibilità Ambientale Generale del Territorio	1 : 10.000	Presenza d'atto
<b>C3 Ambiente</b>	- Compatibilità Ambientale Ambiti e Comparti	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>"D1"</b>	- Norme Aggiuntive Speciali	-----	Presenza d'atto
<b>Tav.E</b>	- Elaborazione Sintetica della verifica di Compatibilità Ambientale	Formato A3	Presenza d'atto
<b>TAVOLE DI PROGETTO "CONTRODEDOTTE"</b>			
<b>Tav.C2</b>	<b>Zonizzazione Generale</b>	1:10.000	Presenza d'atto
<b>Tav. 01</b>	- Zonizzazione Generale - F1	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>Tav. 02</b>	- Zonizzazione Generale - F2	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>Tav. 03</b>	- Zonizzazione Generale - F3	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>Tav. 04</b>	- Zonizzazione Generale - F4	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>Tav. 05</b>	- Monterotondo Centro – F5	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>C3/C</b>	<b>A3 Ambito Tufarelle</b>	1 : 2.000	Presenza d'atto
<b>Tav. C5</b>	- Rete Viaria	1 : 5.000	Presenza d'atto
<b>"D"</b>	- Norme Tecniche di Attuazione	-----	Presenza d'atto

**Art.3 - Validità ed efficacia del P.R.G.**

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G. in casi di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici, prevalgono le norme scritte e, tra i grafici, quello in scala a denominatore minore.

I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) approvati precedentemente alla data di approvazione della presente Variante Generale mantengono la loro efficacia sia per quanto riguarda il

dimensionamento che per le destinazioni d'uso fino alla decadenza del P.U.A. Tale decadenza viene dichiarata con specifico atto deliberativo da parte del Consiglio Comunale. In ogni caso, prima dell'approvazione del bilancio annuale, l'Amministrazione Comunale effettua una ricognizione dei procedimenti urbanistici adottati, approvati ed efficaci allo scopo di tenere continuamente aggiornata la disciplina urbanistica del territorio.

Tali elaborati ricognitivi hanno la sola valenza di ausilio per gli Uffici Comunali, ma il riferimento amministrativo e giuridico per il rilascio dei titoli edilizi e per l'individuazione della disciplina d'uso del territorio è costituito dagli atti e documenti dei diversi strumenti di pianificazione vigenti, approvati e pubblicati sul B.U.R. Lazio secondo le modalità e le procedure di legge previste.

#### **Art.4 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.**

Ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - le possibilità di deroga delle presenti norme, possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Il titolo edilizio è rilasciato dal Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso *degli spazi pubblici* di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 02.04.68, è consentita *ai sensi della L.R. 2 luglio 1987, n.36* una rotazione tra dette destinazioni su autorizzazione del Dirigente dell'ufficio tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

## **CAPO II° Definizione indici urbanistici ed edilizi**

#### **Art.5 - Definizioni ed indici urbanistici**

Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, le presenti norme utilizzano le seguenti definizioni:

a) **St: Superficie Territoriale (mq)**

S'intende un'area, non inferiore alla "superficie minima di intervento", di cui alla lettera j) del presente articolo, comprendente, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione, pertinenti all'intervento urbanistico. La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici, del P.R.G. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale esistente o prevista e al lordo di quella interna. A tale superficie si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

b) **Sf: Superficie Fondiaria (mq)**

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 e può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della eventuale minima unità di intervento (Sm). A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (If).

c) **It: Indice di Fabbricabilità Territoriale (mc/mq)**

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

d) **If: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq)**

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

e) **Ut: Indice di Utilizzazione Territoriale (mq/mq)**

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St). Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire, salvo diversa dimostrazione, sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di m 3.20 per destinazioni residenziali e di m 4,00 per destinazioni non residenziali.

f) **Uf: Indice di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq)**

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di quanto indicato alla precedente lettera e).

g) **Dt: Densità Territoriale (ab/ha)**

Si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie



territoriale (St) interessata dall'insediamento. Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento stabiliti nell'art.6.

h) **S1: Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria (mq)**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 1) strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti;
- 2) strade e spazi pedonali;
- 3) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- 4) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- 5) pubblica illuminazione;
- 6) spazi per il verde pubblico;
- 7) *infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003*

i) **S2: Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria (mq)**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 1) pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- 2) attrezzature pubbliche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- 3) attrezzature religiose;
- 4) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- 5) spazi per il verde sportivo e i relativi impianti;
- 6) *impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.*

j) **Sm: Superficie minima di intervento (mq)**

S'intende l'area minima, richiesta dalla disciplina delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminati sugli elaborati grafici del P.R.G., per la formazione degli strumenti attuativi.

k) **A: Ambito (A)**

S'intende la porzione di territorio soggetta a piano attuativo, di regola unitario; la sua

realizzazione può avvenire oltre che con lo strumento attuativo anche a mezzo di comparti, o per stralci del medesimo.

l) **C**: **Comparto (C)**

Costituisce una modalità di attuazione del P.R.G. applicato a porzioni del territorio comunale, interne o esterne agli Ambiti, attraverso consorzio fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati, in base all'art 23 della Legge Urbanistica Nazionale, n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, a condizione che siano rispettati i minimi di legge relativamente agli standard.

m) **Cubature e superfici utili esistenti**

Tutte le volte che negli articoli successivi si citano cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti o preesistenti, soprattutto ai fini di valutare interventi di rinnovo, ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, si considerano quelle lorde esistenti legittime e/o legittimate in sanatoria, e come definite nel successivo art. 8, comma 1 punto a) delle presenti norme.

n) **Area di cessione**

Si intende l'insieme di aree pubbliche che, all'interno degli Ambiti e dei Comparti, vengono trasferite al patrimonio comunale.

o) **Area di completamento**

Per "area di completamento" s'intende un'area libera ricompresa all'interno di zone edificabili, senza limiti dimensionali, posta tra edificazione esistente e/o delimitata da aree destinata a servizi o infrastrutture (anche se con previsioni urbanistiche decadute), già assoggettata dal precedente PRG a strumenti urbanistici attuativi, siano essi vigenti o decaduti, purché sia palese la dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ovvero sia possibile il mero collegamento funzionale alle opere esistenti. Si definiscono "aree di completamento" anche quelle ricadenti, secondo il vigente PRG, nella sottozona B6 e nella zona D, per le quali il previsto strumento attuativo non sia stato redatto, e nelle sottozone C1 e C2.

Nelle "aree di completamento" così definite, gli interventi potranno essere eseguiti secondo i parametri urbanistico-edilizi indicati nel vigente PRG o, se redatto, nello strumento attuativo quand'anche decaduto. Nel caso d'interventi su "aree di completamento" ricadenti nella

sottozona B6 o nella zona D, qualora per le stesse il piano attuativo non fosse mai stato redatto, i parametri urbanistici di riferimento per l'edificazione saranno quelli del PRG previgente, approvato con D.G.R.L. del 20 gennaio 1976, n.66

Per l'attuazione dell'intervento edificatorio all'interno delle aree di completamento così definite, le superfici da destinare a standard pubblici, di cui al DM 1444/1968, dovranno essere comunque reperite e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire. Nel caso di impossibilità di individuazione di tali superfici, queste potranno essere "monetizzate" secondo le modalità stabilite dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo. Non sarà possibile procedere a tale monetizzazione per "aree di completamento" con estensione superficiale (comprensiva delle superfici a standard in cessione gratuita) maggiore di mq 1.500.

Le aree di completamento ricomprese all'interno di strumenti attuativi (o studi planovolumetrici) approvati, per le quali siano già state cedute le relative superfici a standard di cui sopra, sono esonerate dall'obbligo del reperimento delle stesse o della loro monetizzazione.

Il contributo di costruzione, calcolato secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio, sarà dovuto sia per la quota relativa al costo di costruzione, sia per quella relativa agli oneri di urbanizzazione, al netto della eventuale quota parte di somme documentabili già versate per l'urbanizzazione del lotto oggetto d'intervento.

Gli interventi edilizi ricadenti all'interno di aree di completamento potranno essere eseguiti ad edificazione diretta, mediante specifico permesso di costruire, per l'ottenimento del quale saranno necessari:

- relazione tecnica circa la congruità del grado di urbanizzazione della zona, rimessa alla valutazione discrezionale ed esclusiva dell'Amministrazione Comunale;
- studio planovolumetrico, per le sole "aree di completamento" di dimensioni superiori ai mq 1.500, finalizzato essenzialmente alla sistemazione dell'area e alla localizzazione delle superfici a standard pubblici di cui al D.M. 1444/1968. Tale elaborato dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale con specifico atto deliberativo;
- atto di cessione gratuita registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri delle superfici destinate a standard pubblici ex D.M. 1444/1968, o versamento della somma relativa alla loro eventuale monetizzazione, nei casi e con le modalità di cui sopra.

Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina tutte le aree che, benché ricadenti in zone di PRG edificabili, risultino interdette all'edificazione da particolari prescrizioni di tipo

vincolistico.

Per le aree di completamento (e i lotti in generale) al di sotto dei mq 1.500, nei quali, nonostante la capacità edificatoria degli stessi, non è possibile localizzare volumetria a causa del mancato rispetto dei parametri urbanistici relativi ai distacchi dai confini e/o dalle strade e all'altezza massima dei fabbricati, o per vincoli sopraggiunti, sarà possibile trasferire la volumetria generata dal lotto stesso (o parte di essa) ad altro lotto, seppure non adiacente, purchè ricadente in analoga zona omogenea di PRG. Tale trasferimento di cubatura potrà avvenire mediante atto di asservimento regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art.6 - Applicazione degli indici urbanistici**

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (It e Ut) ed, eventualmente, di densità territoriale (Dt) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio diretto.

In sede di strumenti urbanistici attuativi, gli indici di fabbricabilità fondiaria indicati per ogni area fondiaria dovranno essere tali in modo che la cubatura totale non sia superiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (It) alla superficie totale territoriale (ST).

La corrispondenza fra la densità territoriale (Dt) e gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (It e Ut) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc di costruzione ad uso residenziale (vuoto per pieno) pari a 25 mq di superficie lorda abitabile, con altezza interna convenzionale pari a mt 3,20 da pavimento a pavimento. A tale cubatura si aggiungono 20 mc. di costruzione per usi *non* specificamente residenziali, ma strettamente connessi con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc. Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interna convenzionale pari a mt 4,00.

#### **Art.7 - Standard urbanistici**

Il P.R.G. dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori dei valori minimi prescritti dagli artt. 3, 4, 5. e 6 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, in riferimento alle zone territoriali omogenee. In particolare, gli eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica dovranno assicurare la disponibilità, eventualmente anche all'esterno del perimetro di tali strumenti, delle aree pubbliche necessarie e, ove

occorra, potranno provvedere alla modifica delle loro specifiche destinazioni, alla loro integrazione e migliore distribuzione.

Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale delle zone "A", "B" e "C" e per le sottozone "F6", "F7" e "F8" oltre quelle contenute negli strumenti attuativi o nei comparti, dovrà essere verificata la disponibilità di spazi di uso pubblico in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno 0,40 mq per parcheggi. Le superfici relative potranno anche essere disposte su più piani entro o fuori terra.

Gli spazi per parcheggi, come previsti nei commi 2 e 3, dovranno essere assicurati in sede di intervento diretto per nuove costruzioni e in caso di cambi di destinazione d'uso per le aree destinate ad insediamenti commerciali, direzionali, e industriali.

In tutte le zone di P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di rilascio del titolo edilizio o attraverso soluzioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, superfici private per il parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di volume lordo e comunque non meno di due posti auto per ciascuna unità immobiliare con destinazione residenziale, e 1 mq per ogni 2 mq di superficie lorda con destinazione non residenziale, ad esclusione delle destinazioni commerciali per le quali si fa riferimento alle specifiche norme di settore. Potranno essere ubicate nell'area oggetto dell'intervento e/o essere realizzate anche in seminterrati ed al piano terra degli edifici, nel qual caso dovranno essere computate nel calcolo delle superfici utili lorde, secondo i criteri di cui all'art. 8 lettera a) delle presenti norme. Le superfici per parcheggio, se realizzate al piano terra e/o seminterrato, non dovranno superare l'altezza di mt 2,70; se realizzati al piano interrato, non dovranno superare l'altezza interna di mt 3,50.

In tutte le zone di P.R.G. la costruzione di nuovi edifici deve essere accompagnata dalla messa a dimora di alberature in misura non inferiore ad una pianta per ogni 500 mc costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 10.000 mq di superficie del lotto. Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e, preferibilmente, tipiche della flora locale, dovranno avere un'altezza non inferiore a mt 2,50 all'atto della messa a dimora. Tale rapporto deve essere dichiarato ed indicato in sede di richiesta di permesso di costruire. La messa a dimora di nuove alberature e/o le alberature esistenti dovranno in ogni caso essere disciplinate secondo quanto disposto dal Regolamento Comunale per la tutela del patrimonio arboreo, approvato con D.C.C. n. 11 del 17.02.2009.

## **Art.8 - Indici e norme edilizie**

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

### a) **SUL**: **Superficie Utile Lorda (mq)**

Esprime la somma delle superfici utili lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow Windows e sottotetti abitabili.

Sono escluse le superfici relative a:

- locali non utilizzabili né adattabili ad uso abitativo strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici (termico, elettrico, idrico, televisivo, di condizionamento, di ventilazione, etc.) degli edifici;
- i locali di cui al punto precedente, qualora posti su logge, balconi, terrazze, etc. lateralmente alle singole unità abitative;
- vani ascensore;
- porticati pubblici e privati, interni alla superficie coperta (Sc);
- balconi e terrazze;
- logge, anche se incassate, per una profondità max di mt 2,50; in caso di profondità maggiori di mt 2,50 verrà computata come superficie utile lorda la sola eccedenza rispetto a tale limite;
- locali (con relative scale di accesso) che non emergano dal terreno più di cm 70 misurati all'intradosso del solaio, a sistemazione avvenuta, considerando che le quote del piano di campagna non potranno essere modificate entro una fascia perimetrale di m 1,50 di distacco dai confini e dalle fasce di rispetto stradali, tutte le parti murarie emergenti dal terreno dovranno essere valutate ai fini dei distacchi dai confini e dalle strade;
- locali da adibire, in applicazione dell'art. 9 della L. 24 marzo 1989, n.122 ad autorimesse di pertinenza degli edifici residenziali esistenti (con relative scale di accesso), ricadenti all'interno della superficie coperta ammissibile, se realizzati ai piani terra o seminterrati degli edifici stessi e con altezza interna massima di mt 2,70; per tali locali dovrà essere prodotto atto di vincolo di pertinenzialità alla residenza, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri;
- piani completamente interrati;
- locali sottotetto di cui alla lettera e) del presente articolo;
- il vano scala, compreso di pianerottoli e androne d'ingresso, fino al limite di mq 25,00

per ciascun piano servito (l'eccedenza dovrà essere computata ai fini del calcolo della volumetria;

- nelle zone B6 - F6 - F7 - F8 gli spazi privati ad uso pubblico, quali atri, porticati, passaggi pedonali, scale e tappeti mobili, gallerie coperte di servizio e di distribuzione per attività direzionali e/o commerciali, purchè facenti parte integrante di un progetto unitario e vincolati all'uso pubblico mediante apposito atto di vincolo regolarmente trascritto nei pubblici registri.

Per consentire un migliore isolamento termico, acustico, elettromagnetico ai soli fini del calcolo delle superfici utili lorde, negli edifici residenziali, è stabilito convenzionalmente uno spessore delle murature perimetrali di cm 30. L'eventuale esubero, entro il limite massimo di cm 25 oltre lo spessore convenzionale di cm 30, di tale spessore non verrà computato nel calcolo delle superfici utili lorde.

La somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed interrati, con l'esclusione di cui sopra, costituisce la superficie utile totale dell'edificio finalizzata al calcolo del volume del fabbricato.

b) **Sc**: **Superficie coperta** (mq)

Esprime la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde fuori terra dell'edificio, dei vani ascensore e dei corpi scala.

Sono altresì computate ai fini del calcolo della superficie coperta le superfici relative a:

- tettoie, pensiline, logge, balconi, scale a giorno e in generale tutti gli aggetti quand'anche privi di elementi verticali di appoggio a terra (a sbalzo) con profondità superiore a mt 1,50
- superfici porticate e in generale superfici con elementi verticali di appoggio a terra aggettanti rispetto al volume del fabbricato, la cui proiezione sul piano orizzontale superi  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta.

L'eccedenza rispetto a tali limiti dovrà essere computata ai fini della verifica del rapporto massimo di copertura.

Per superficie porticata s'intende lo spazio utile definito da una o due pareti verticali chiuse e dalle rimanenti pareti aperte e delimitate da una pilastrata. La superficie delle pareti laterali è aperta per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse. Tali porticati non sono considerati volume ma la loro chiusura, anche con semplice infisso costituisce incremento volumetrico pari al 100%. Le superfici porticate vanno valutate ai fini del calcolo della superficie coperta per la verifica del rapporto di copertura secondo il criterio

riportato alla presente lettera b), e contemporaneamente ai fini del calcolo del volume secondo il criterio riportato alla lettera e)

c) **Q**: **Rapporto massimo di copertura (%)**

Esprime la percentuale della superficie coperta fuori terra rispetto alla superficie fondiaria ( $Sc \cdot 100 / Sf$ ).

d) **H**: **Altezza dell'edificio (m)**

Esprime la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano di campagna del terreno ante operam. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dalla intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente con estradosso della falda di copertura. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde di tetti inclinate più del 35% la linea di copertura si colloca ad una quota pari a 2/3 del dislivello tra la linea di colmo e quella di gronda. La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie nè delle maggiorazioni corrispondenti agli accessi esterni, carrabili o pedonali, al piano seminterrato. Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un'altezza superiore a quella consentita calcolata come media di tutti i fronti. L'altezza massima consentita non può essere comunque superata nelle parti a valle dei prospetti di oltre mt 1,50, nel qual caso la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno. Per ogni corpo edilizio che forma il gradone dovrà essere riverificata l'altezza massima con il calcolo mediale. L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone dalle presenti norme. Ove non siano fissati limiti, l'altezza massima è stabilita in mt 25,00. Tale altezza, ai sensi dell'art.17 della Legge n. 765/67, può essere modificata attraverso strumenti attuativi.

e) **V**: **Volume dell'edificio (mc)**

E' espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento. Tali altezze non potranno convenzionalmente essere mai inferiori a m 3,20. Per consentire un migliore isolamento termico, acustico, elettromagnetico ai soli fini del calcolo del volume, negli edifici residenziali,



è stabilito convenzionalmente uno spessore dei solai di cm 30. Pertanto la volumetria relativa a ciascun piano del corpo di fabbrica verrà computata con riferimento ad un'altezza virtuale di ml 3,20, anche nel caso dell'ultimo piano, quand'anche il solaio di copertura, per ragioni di isolamento termico e/o acustico, dovesse avere uno spessore maggiore di quello convenzionale di cm 30.

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume:

- i portici e le gallerie costituenti per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito;
- i portici la cui superficie a pavimento sia inferiore ad  $\frac{1}{4}$  della superficie utile dell'unità immobiliare afferente;
- il volume entro le falde del tetto con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti e avente altezza utile all'intradosso del colmo del tetto non superiore a ml. 2,20 e alla gronda (intesa come punto d'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura ed il piano di calpestio del sottotetto) pari a m 0,00. Le falde di copertura e/o il piano di calpestio del sottotetto potranno sporgere non più di m 1,00 dal filo del fabbricato. Per volume entro le falde del tetto s'intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto dovranno avere pendenze non superiori al 35%. Per altezza utile al colmo del tetto s'intende quella misurata a partire dal piano di calpestio, come sopra definito, alla linea d'incontro all'intradosso delle due falde del tetto con pendenza sempre non superiore al 35%. È ammessa la realizzazione di una parte in piano ad altezza netta interna massima pari a ml 2,20 per una porzione limitata al 30% della superficie calpestabile del sottotetto stesso, solo ed esclusivamente se la parte in piano è finalizzata all'alloggiamento di impianti per l'approvvigionamento di energia solare (solare-termica e/o fotovoltaica), oppure per una porzione pari al massimo a m 1,00 per l'intera lunghezza della linea di colmo solo ed esclusivamente per motivate esigenze strutturali (spessore della trave di colmo). L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto potranno essere realizzate attraverso asole ricavate nelle falde del tetto, della misura massima di mq 0,80 per ciascun vano e dotate di infissi complanari alla falda, e/o attraverso abbaini, arretrati di minimo m 2,00 dal filo dell'edificio, e di dimensioni pari a massimo  $\frac{1}{3}$  della lunghezza della falda cui appartengono misurata alla gronda: tale misura andrà valutata come luce libera (al netto delle murature) della parte più ampia dell'abbaino. È ammessa la realizzazione di terrazze antistanti gli abbaini di cui sopra, purchè contenute entro i limiti di m 1,50 di profondità e con una

lunghezza massima pari all'ampiezza dell'abbaino considerata al lordo delle murature, maggiorata di m 1,00. Non è ammessa la realizzazione di balconi sulle pareti laterali verticali del timpano del volume sottotetto. I locali sottotetto al di sopra dell'altezza massima del fabbricato come sopra misurata (alla gronda), potranno essere destinati esclusivamente ad una funzione accessoria, quali depositi, stenditoi, soffitte, lavatoi, o semplici camere d'aria a protezione degli alloggi sottostanti dal caldo, freddo e umidità. Tutto il volume sottotetto, se dotato di accesso autonomo rispetto ad una o più delle unità abitative sottostanti (accesso da scala condominiale o da scala esterna esclusiva) dovrà essere vincolato, con specifico atto di pertinenzialità regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri, all'intero fabbricato, o, in alternativa, nel caso in cui il sottotetto risulti frazionato in più vani accessori il vincolo di pertinenzialità potrà essere apposto tra ciascuna unità abitativa e la porzione di sottotetto corrispondente. Se invece il locale sottotetto è posto in collegamento diretto con le singole unità abitative immediatamente sottostanti, ossia collegato a mezzo di scala interna a ciascuna singola unità abitativa, la superficie calpestabile al netto delle parti non praticabili (purchè tamponate) non potrà essere maggiore della superficie utile lorda dell'unità abitativa afferente.

- i locali relativi ai volumi tecnici, nel caso di coperture orizzontali, posizionati al di sopra della linea di gronda, che dovranno in ogni caso essere mantenuti nell'inclinata 1/1 del perimetro esterno degli edifici, con altezza interna netta non superiore a ml 2,20, e con superficie comunque non superiore al 30% della superficie utile lorda del piano sottostante; tali locali dovranno essere vincolati con specifico atto di pertinenzialità, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri, all'intero fabbricato o in alternativa a ciascuna singola unità abitativa che compone l'edificio, con lo stesso criterio adottato per i sottotetti di cui sopra;
- le pensiline, i balconi, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, quali ad esempio i portali, i cornicioni, le canne fumarie e le scale esterne a giorno;

I locali interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di locali parzialmente interrati, possono essere adibiti all'uso abitativo solamente quelli rispondenti ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. Sanità 5 luglio 1975 e alla normativa vigente in materia per le destinazioni residenziali. *Tali locali sono computati ai fini del calcolo del volume dell'edificio.*

f) **Df: Distanza minima tra i fabbricati (m)**

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra le pareti antistanti i fabbricati, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza della superficie coperta ai sensi della lett. b) del presente articolo. Per sporgenze superiori a mt 1.50 la distanza tra le pareti finestrate deve essere maggiorata della eccedenza stessa. Salvo maggiori distanze stabilite nelle norme di zona del presente piano, si applicano le distanze fissate nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

In particolare, fatto salvo quanto previsto nelle norme di piani urbanistici attuativi già approvati alla data di approvazione del presente piano, nel caso di interventi di nuova costruzione e sopraelevazione (anche in caso di rifacimento di coperture esistenti con aumento altimetrico dei muri perimetrali e di timpano) è, comunque, prescritta in tutte le zone, con esclusione delle zone A, una distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano qualora non appartenenti alla stessa unità immobiliare, nonché in presenza di porticati, logge o altane coperte eseguite con strutture a carattere permanente. E' altresì prescritta nelle zone di espansione una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12,00. La distanza minima tra fabbricati nelle zone di espansione, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici), deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di mt 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt 7,00 , mt 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00 e mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, nel rispetto comunque del limite dei 10 mt.

g) **De: Distanza minima dai confini di proprietà e di zona urbanistica (m)**

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato e il confine. È prescritta una distanza minima di mt 5,00 dal limite di zona urbanistica, ad eccezione:

- delle fasce di rispetto dove è ammessa la edificazione al limite del confine di zona;
- delle zone destinate alla viabilità, nei soli casi di allineamento prevalente in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati;
- delle zone ricomprese in P.U.A. vigenti come definiti dall'art. 3 delle presenti norme;
- delle sopraelevazioni su edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Si intende come confine anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi e attrezzature, individuata negli strumenti urbanistici attuativi e nei comparti. E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

È prescritta, per gli interventi di nuova costruzione, (compresi sopraelevazioni ed ampliamenti) una distanza minima dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza e comunque non inferiori a mt 5,00.

#### h) **Sp**: Superficie permeabile (mq)

La superficie permeabile è la porzione (inedificata) del lotto che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Le superfici pavimentate con elementi posati a secco si considerano permeabili.

#### i) **Ip**: Indice di permeabilità (%)

Esprime la percentuale della superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria. Le presenti norme fissano per ogni zona l'indice minimo da rispettare negli interventi di nuova edificazione, demolizione e riedificazione e ampliamenti.

#### l) **volumi pertinenziali**

Per volume pertinenziale, o pertinenza, s'intende quell'opera preordinata a soddisfare una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita durevolmente a servizio dello stesso, sfornita di autonomo valore di mercato e dotata di un volume o di una superficie relativamente minimi, fissati non oltre 1/5 dell'edificio principale, ovvero, se l'intervento consiste di più pertinenze, non superiori nel complesso a tale misura. La pertinenza si riferisce ad un'opera autonoma dotata di una propria individualità fisica e una propria conformazione strutturale. La strumentalità rispetto al bene principale deve essere oggettiva derivante dalla stessa struttura dell'opera e non desumersi esclusivamente dalla

destinazione soggettiva data dal proprietario. A tal fine andrà prodotto un atto giuridico di pertinenzialità, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri.

Sono considerate pertinenze, fra le altre, autorimesse poste a servizio dell'abitazione, tettoie, forno a legna, legnaia-ripostiglio, piscina,etc.

Non può considerarsi pertinenza l'ampliamento di un edificio preesistente.

Le pertinenze realizzate entro e fuori terra rispetto al piano di campagna "ante operam" debbono essere sottoposte alla verifica di conformità ai parametri urbanistici ed edilizi di PRG delle rispettive zone omogenee.

Saranno esclusi dal calcolo della superficie utile lorda quei volumi pertinenziali realizzati fuori terra la cui altezza interna netta sia minore o uguale a m 2,00.

#### **m) opere precarie**

Per opere precarie s'intendono quelle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.

### **Art.9 - Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico**

Gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché gli interventi di nuova costruzione, definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 così come modificato dal D.L. 25 marzo 2010, n. 40, convertito in legge 22 maggio 2010, n. 73, sono specificati come segue:

#### **A) Manutenzione ordinaria.**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, senza modifica, delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente. Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le zone A del P.R.G. vigente.

#### **a) Manutenzione ordinaria esterna**

- ripassata e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione

dei comignoli, riparazione dei pluviali e grondaie nonché loro sostituzione, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche;

- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti; riparazioni di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini; riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche simili a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, cavedi ecc., nonché dell'eventuale impermeabilizzazione, riparazione e rifacimento di soglie e di bancali;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni , doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome , orditure , dimensioni delle porzioni apribili, ecc.);
- riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie;
- applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette a regolamento comunale;
- riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali e senza interessare parti strutturali;
- riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori , pozzetti di ispezione.

#### b) Manutenzione ordinaria interna

- riparazione e rifacimento dei pavimenti interni; riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti degli infissi e dei serramenti interni; costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento; posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza all'interno;

#### c) Manutenzione ordinaria relativa all'impiantistica

- riparazione e sostituzione di apparecchiature igienico sanitarie; riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti con le relative tubazioni e canne fumarie; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria interna e esterna sino al limite della proprietà privata; installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere;
- installazione di antenne, anche a parabola con diametro inferiore a cm 100, purché

non ricadenti in zona omogenea A;

- opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti sottoposti a vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i.. Sono parimenti fatte salve le vigenti disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

## **B) Manutenzione straordinaria.**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i., costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie a rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o cadenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie a realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le sottozone A:

### **a) Manutenzione straordinaria esterna**

- rifacimento e sostituzione del tetto;
- rifacimento totale di intonaci
- consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
- installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni, di antenne paraboliche con diametro superiore a cm 100 e di quelle paraboliche ricadenti in zona omogenea A;
- realizzazione e rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme;
- passi carrai;
- costruzione di pensiline su edifici esistenti;

- apertura, chiusura e/o modifiche dimensionali di porte e finestre esterne;
- installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili come manutenzione ordinaria;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);
- costruzione di opere di allacciamento fognario; sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- installazione di tende e insegne come da vigente regolamento comunale;

#### b) Manutenzione straordinaria interna

- apertura e chiusura porte che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- rifacimento di scale e rampe;
- rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
- adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- controsoffittature;
- partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi; sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc.;
- realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso.



### **C) Restauro e risanamento conservativo.**

Gli interventi di restauro 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, nonché delle caratteristiche distributive dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti costitutivi dell'edificio dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Gli interventi di restauro conservativo consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso. I tipi di intervento della categoria restauro prevedono:

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 purché 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; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalla presente norma rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;

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 o simile all'originale;
- sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale può essere esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici,

formali e strutturali dell'edificio stesso;

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o ai corpi secondari.

Nella categoria del restauro conservativo, l'intervento di ripristino tipologico è previsto per edifici alterati nelle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, e/o già parzialmente demoliti, o in stato di fatiscenza, di cui sono note (attraverso documentazione storica, catastale, fotografica, eccetera) le caratteristiche originarie, riconoscibili anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

Qualora l'intervento di restauro riguardi un edificio d'interesse storico-architettonico, occorre considerare anche il contenuto delle disposizioni della Sezione II –Misure di conservazione (artt. 29 – 44) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

#### **D) Ristrutturazione edilizia.**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve l'eventuale variazione di sedime nell'ambito dello stesso lotto e le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e, per gli interventi su manufatti esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 22 dicembre 1999, n.38, per l'adeguamento igienico-sanitario, con i limiti imposti dall'art. 55

comma 3 della suddetta L.R. 38/1999.

Sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- a) riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari anche con variazione delle destinazioni d'uso, purchè previste dalle presenti norme nelle specifiche zone e/o sottozone;
- b) variazione del numero delle unità immobiliari. Nel caso di aumento del numero delle unità abitative l'intervento potrà essere eseguito a condizione che venga garantita una superficie a parcheggio privato pari ad 1/10 della volumetria dell'edificio e comunque non meno di un posto auto per ciascuna unità abitativa derivata. Per i soli interventi ricadenti nelle zone A e B, nel caso in cui non sia possibile reperire tali superfici, si procederà alla monetizzazione di tali superfici secondo i criteri e le tariffe stabilite dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo. Nella ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti e legittimi, ricadenti in zona E, sarà possibile frazionare l'unità immobiliare originaria solo nel caso in cui tale intervento sia necessario alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù; in tutti gli altri casi l'aumento delle unità immobiliari in zona agricola è considerato intervento di "nuova costruzione";
- c) realizzazione di volumi pertinenziali, purchè contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio principale;
- e) modifiche di elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- d) trasformazione dei locali accessori in locali residenziali, ferma restando la verifica di conformità ai parametri urbanistici di riferimento;
- e) modifiche di elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai, senza aumento delle superfici utili se non nei limiti di cui alla lettera f) del presente articolo;
- f) interventi all'interno della stessa sagoma entro e fuori terra di ampliamento delle superfici utili entro il limite del 20% della superficie utile dell'immobile originario, ferma restando la verifica di conformità ai parametri urbanistici di riferimento;
- g) realizzazione e/o modifica di balconi;
- h) modifiche delle tipologie di copertura (a falde e/o a terrazza).

L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato, mediante particolari norme di zona, a prescrizioni morfologiche relative alla caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.

## **E) Nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

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

## **F) Variazione della destinazione d'uso.**

L'intervento consiste nel mutamento degli usi, connesso o meno ad interventi con trasformazioni fisiche degli immobili, ritenuti compatibili dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali e zone e sottozone omogenee o per singoli edifici.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo edilizio abilitativo rilasciato ai sensi di legge o, per i manufatti realizzati in data anteriore al 17 agosto 1942 (approvazione della Legge Urbanistica), in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento, purchè anteriore alla stessa data, o da altri documenti probanti.

Non è consentito il successivo cambio di destinazione d'uso per immobili già legittimati da titolo edilizio in sanatoria ai sensi delle L. 47/85, L. 724/96, L. 326/03 e L.R. 12/04, ad eccezione degli interventi per i quali è possibile verificare la conformità ai parametri urbanistici della zona omogenea.

#### **G) Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse ambientale, paesaggistico e/o storico-artistico.

## **TITOLO II° - Attuazione del P.R.G.**

### **CAPO I° Modalità di attuazione del P.R.G.**

#### **Art.10 - Programma Pluriennale di Attuazione**

Le finalità del P.R.G sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della Legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della Legge n. 10/77 qualora il Comune di Monterotondo ne venisse obbligato.

Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.

Il P.P.A. prevede:

a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto planovolumetrico;

b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito, o è fatto esplicito invito di elaborare, e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;

c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;

d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;

e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della Legge 28.01.77 n. 10;

g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.04.62, 865/71 del 1978.

#### **Art.11 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

- 1) l'intervento urbanistico preventivo attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- 2) l'intervento edilizio diretto.

#### **Art.12 - Intervento urbanistico preventivo**

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle N.T.A. e dal P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio.

Per le zone indicate nella planimetria, Ambito A3 Tufarelle (tav. C3/C), con perimetro a linea tratteggiata indica che le zonizzazioni all'interno del comprensorio sono prescrittive, sia per quanto riguarda le quantità che le localizzazioni; il perimetro a linea continua indica che le zonizzazioni sono indicative per quanto riguarda le localizzazioni, pur nel rispetto delle quantità indicate dalle zonizzazioni e dall'articolo di riferimento delle presenti N.T.A.

Sono consentiti gli strumenti attuativi, d'iniziativa sia pubblica che privata, previsti dalle normative nazionali e regionali vigenti, comunque denominati.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale avviene attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che possono essere:

a) Piani Particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17.08.42 n. 1150;

b) Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.62 n. 167;

c) Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.71 n. 865;

d) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della Legge 457 del 1978.

I P.U.A. di iniziativa privata sono:

e) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) di cui all'art. 8 della Legge 06.07.67 n. 765;

f) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'art.30 della Legge 457 del 5 agosto 1978 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge.

g) programmi integrati d'intervento ai sensi dell'art. 16 della L.179/1992 e della L.R. 22/1997.

## **CAPO II° Strumenti di attuazione**

### **Art.13 - Il Piano Particolareggiato (P.P.)**

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Qualora il Piano Particolareggiato eventualmente discenda dal recepimento delle proposte di soggetti privati, questo dovrà essere integrato da Convenzione urbanistica (art. 21 delle

presenti NTA) e non potrà prevedere come mezzo per il reperimento delle superfici da destinare a standard di cui al D.M. del 2 aprile 1968, n.1444, la procedura espropriativa, ma solo ed esclusivamente la cessione gratuita da parte del soggetto proponente stesso secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti NTA.

#### **Art.14 - Il Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.)**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967, la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti al successivo art. 43 delle presenti Norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante degli obblighi più sotto evidenziati nei confronti del Comune.

La proposta di Piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. e deve mantenere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti dal P.R.G., delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, qualora le aree per le opere di urbanizzazione S2 siano al di fuori dell'ambito, i lottizzanti dovranno versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione;
- 2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento;
- 3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori alle somme previste dalla tabelle parametriche comunali.
- 4) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 6) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- nel caso di diverse proprietà un piano di riparto degli oneri e delle spese, fra le proprietà interessate.



La convenzione da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

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

Il piano di lottizzazione deve contenere:

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

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

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

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;

- planimetria su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente Piano;

- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

#### **Art.15 - Il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)**

Il Programma Integrato di Intervento è previsto dalla legge 17 febbraio 1992, n. 179 ed è disciplinato per la sua formazione dalla Legge Regionale 26 Giugno 1997, n. 22.

Il P.I.I. è di iniziativa sia pubblica che privata ed è finalizzato alla pianificazione contestuale di parti della città esistente con funzioni urbane diverse che hanno bisogno di interventi di riqualificazione.

La L.R. n. 22/97 indica la procedura di approvazione anche per i P.I.I. in variante al PRG vigente.

#### **Art.16 - Il Piano di Recupero (P.d.R.)**

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 457 del 5 agosto 1978 come modificata dalla Legge n. 179 del 17.02.1992 disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente definite negli allegati grafici di P.R.G.

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

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

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

1. da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio;
2. da parte dell'Amministrazione Comunale:
  - qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'ATER (ex IACP) nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
  - qualora questa intenda adeguare le urbanizzazioni;

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

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 28 della legge 457/78.

In assenza di Piani di Recupero si opera come indicato al successivo art. 21 delle presenti NTA.

#### **Art.17 - Il Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**

Il P.E.E.P. viene redatto ai sensi della Legge 167 del 18.04.62 della Legge 865/71 e della Legge n. 10 del 1977. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto.

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

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

#### **Art.18 - Il Piano per Insedimenti Produttivi (P.I.P.)**

Il P.I.P. è un particolare piano particolareggiato finalizzato all'esproprio delle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 previa autorizzazione Regionale su proposta del Consiglio Comunale.

#### **Art.19 - Norme generali per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)**

Qualora il P.R.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.09.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865 sono:

##### **opere di urbanizzazione primaria:**

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;
- rete telefonica (circolare ministeriale n. 2015 del 31.03.72)

- infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003

opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere
- impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

**Art.20 - Comparti di attuazione**

In tutte le zone di PRG in cui si interviene con i PUA (come negli AMBITI, attraverso i COMPARTI) al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 1150/42, può disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio la formazione dei comparti.

Le aree, perimetrare nei grafici di PRG (zonizzazione), sono individuate come "COMPARTI" ed assumono efficacia con l'approvazione definitiva del PRG pubblicato sul Bollettino Regionale.

Formato il COMPARTO, dopo il suo inserimento in un PPA del PRG (se previsto) qualora i proprietari delle aree riuniti in consorzio non procedano volontariamente all'attuazione delle previsioni contenute dello strumento urbanistico, il Sindaco inviterà i proprietari stessi a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza dei tre quarti (3/4) del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto. Essa

potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

Quando sia trascorso inutilmente il suddetto termine, fissato nell'atto di notifica, il Comune procederà alla espropriazione del comparto.

La deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

Per l'assegnazione delle aree pubbliche residenziali il Comune procederà secondo la normativa vigente.

I progetti urbanistici attuativi (PUA) relativi alle aree oggetto dei comparti devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal PRG con l'intesa che tutte le aree perimetrare come AMBITO hanno un Indice Territoriale (IT) perequato (uniforme per tutte le aree indipendentemente dalla destinazione).

L'attuazione di tali progetti è subordinata, fra l'altro, alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne all'AMBITO aventi destinazioni pubbliche (sia residenziali che non residenziali) da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio dell'intera superficie del comparto.

E' fatto obbligo agli stessi della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori di cui alla Legge n. 10/77.

L'edificabilità totale, prevista dagli indici del PRG per ciascun AMBITO e riferita all'intera area interna ad esso, a prescindere dalla destinazione di PRG, risulta pari a mezzo metro cubo per ogni metro quadrato di superficie

I progetti urbanistici esecutivi devono avere gli stessi contenuti previsti nel precedente art. 14. Tali progetti possono prevedere la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni dell'AMBITO e quindi del relativo comparto.

I PUA di ogni comparto costituiscono progetti urbanistici unitari, convenzionati, sottoposti alla procedura di approvazione ordinaria dei progetti edilizi (commissione edilizia, concessione ecc.).

La convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune ed il Consorzio dei comparti deve essere redatta e sottoscritta in forma di atto pubblico.

L'attuazione dei singoli PUA avverrà a cura e spese dei proponenti, con il concorso in quota dei vari soggetti attuatori, proporzionalmente alla effettiva disponibilità della volumetria.

#### **Art.21 - Convenzione per l'attuazione dei PUA**

La convenzione per l'attuazione dei PUA deve precisare:

1. La cessione gratuita delle aree necessarie alla quota di edilizia residenziale pubblica prevista nel comparto, oltre alle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, comunque, di quelle con destinazione pubblica situate all'interno dei perimetri dei comparti e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.
2. L'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune.
3. L'impegno da parte della proprietà di mantenere le opere di urbanizzazione primaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione.
4. L'impegno ad operare la cessione materiale di tutte le aree dovute al comune al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo.
5. I termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal comparto, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del comparto approvato decade completamente per la parte privata non realizzata, fermo restando la parte acquisita al Comune delle cessioni gratuite.
6. Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
7. L'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova autorizzazione o concessione comunale.
8. L'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 commi 1 e 4 della Legge n. 10/77, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per l'intervento diretto.
9. La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

### **CAPO III° Intervento edilizio diretto**

#### **Art.22 - Intervento edilizio diretto**

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

a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;

b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione edilizia comunale, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio del permesso di costruire potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planovolumetrico interessante la zona dove è ubicata l'area oggetto della trasformazione edilizia.

### **Art.23 - Intervento sull'edilizia esistente**

Per gli interventi sull'edilizia esistente la disciplina particolareggiata a cui fa riferimento il Piano Regolatore Generale o i suoi Piani di Attuazione, è quella contenuta nel precedente art. 9, a cui si rimanda.

### **Art.24 - Trascrizione in mappa**

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

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

### **Art.25 - Decoro dell'ambiente urbano**

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

Il Sindaco ha facoltà di condizionare il rilascio, di titoli abilitativi edilizi per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.). Resta comunque la facoltà del

Sindaco di imporre la esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

## **TITOLO III° - Zonizzazione**

### **CAPO I° Classificazione delle Zone territoriali**

#### **Art.26 - Suddivisione del territorio comunale in zone**

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

1) Zone di uso pubblico di interesse generale:

- zone destinate alla viabilità e parcheggi;
- zone d'acqua;
- zone per servizi pubblici ("F1");
- zone per parchi e giardini pubblici ("F2");
- zone di arredo urbano ("F3");
- zone a verde pubblico attrezzato per lo sport ("F4");
- zone a parcheggi pubblici ("F5").

2) Zone residenziali:

- zone sulle quali sorgono elementi di interesse storico ed ambientale e le aree circostanti che ne sono parte integrante ("A");
- zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale ("B");
- zone destinate a nuovi insediamenti residenziali ("C").

3) Zone produttive:

- zone industriali e artigianali ("D");
- zone agricole ("E").

4) Zone di interesse privato:

- zone a servizi privati con P.U.A. vigente ("F6");
- zone a servizi privati a destinazione mista ("F7");
- zone a servizi privati non residenziali ("F8");
- zone a verde privato attrezzato per lo sport ed il camping ("F9");
- zone a verde privato ("F10");
- zone destinate alla Protezione Civile ("F11").

5) Zone a vincolo speciale:



- Cimiteriale e sanitario;
- Corsi d'acqua;
- Ambientale ed archeologico;
- Stradale, di acquedotto e di elettrodotto;
- Usi civici.

## **CAPO II° Zone di uso pubblico e di interesse generale**

### **Art.27 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi**

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:

- a) strade;
- b) nodi stradali;
- c) parcheggi di interesse generale;
- d) aree di rispetto stradale.

### **Art.28 - Classificazione delle strade**

Le strade sono classificate, nel rispetto del D.L. 30.04.1992, n. 285 integrato con D.L.10.09.93, n.360 e D.P.R.26.04.93, n.147 e riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali

Le strade di cui al punto precedente devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A) - Autostrada - Strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B) - Strada extraurbana principale - Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C) - Strada extraurbana secondaria - Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D) - Strada urbana di scorrimento - Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E) - Strada urbana di quartiere - Strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F) - Strada locale - Strada urbana od extraurbana non facente parte degli altri tipi di strade, accessibile anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni.

Strade interne interpoderali - Hanno funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze. Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale nei termini definiti nelle singole zone confinanti con dette strade.

I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

#### Le aree di rispetto stradale

Sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze su stabilite, e il terzo lato costituito dal segmento congiuntamente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

E' consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, comunque nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, pertanto salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiata al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

I tracciati viari di progetto di PRG hanno valore di massima e il tracciato esecutivo potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto senza che ciò configuri variante al presente PRG.

#### **Art.29 - Zone d'acqua**

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua o specchi d'acqua e le aree demaniali e private sul lato dei torrenti, canali e fossi.

La tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica nonché delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.) è regolata unicamente dalle norme del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25.07.2007 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007. Fino all'approvazione del suddetto P.T.P.R. resta ferma l'applicazione delle norme del P.T.P. Ambito n.7; in caso di contrasto tra le disposizioni del P.T.P.R. adottato e quelle del P.T.P. vigente prevale la disposizione più restrittiva.

La tutela è finalizzata ad evitare interventi edilizi che provochino un effetto nocivo meccanico e chimico-batterologico.

In dette fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto d'obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente; a seguito di deroghe dipendenti da esigenze tecniche, sono consentite le opere di bonifica indispensabili che comunque dovranno essere eseguite osservando le esigenze di tutela paesistica.

Gli interventi di trasformazione agricola di tali zone d'acqua sono regolati dal T.U. n. 523 del 1904 che vieta piantagioni e movimenti di terra a meno di 4 mt e scavi a meno di 10 mt dal corso d'acqua.

### **Art.30 - Servizi Pubblici Zona "F1"**<sup>1</sup>

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazione, chiese, etc.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i servizi pubblici relativi a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.

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

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

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq;

b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc più i parcheggi di urbanizzazione primaria reperiti nel P.R.G.;

c) altezza massima = mt. 12,50;

d) indice di utilizzazione a parcheggi per attrezzature all'aperto = 0,2 mq/mq.

Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste, ed alcune segnalate con specifici simboli sulle planimetrie di piano, le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimitero;

- centrale, impianti, locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed eventualmente del gas;

- impianto di depurazione;

---

<sup>1</sup> La zona "F1" è indicata in planimetria con colore CAD n.174

- centrale impianti e locali per le aziende elettriche;
- discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- stazione di rilevamento atmosferico e di controllo anti-inquinamento;
- ripetitori Tv, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- piazzale, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana.

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

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq;
- b) indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq;
- c) distacco dai confini = ml.5;
- d) distacco dalla strada (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano) = ml.5;
- e) distacco tra gli edifici = nel rapporto 1/1 tra altezza e distacco con un minimo di mt.5,00;
- f) altezza massima = ml.7,50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.

### **Art. 30 bis - Disposizioni per l'acquisizione compensativa delle aree destinate a servizi pubblici F1**

L'acquisizione dell'area di intervento, da parte dell'Amministrazione, potrà avvenire mediante el procedure espropriative di cui al Testo Unico per gli espropri o, in alternativa, su proposta del Privato, attraverso modalità di tipo perequativo.

In tal caso, la cessione gratuita dei 2/3 dell'area da parte del privato, sarà compensata con il riconoscimento di una volumetria realizzabile sulla superficie residua, pari ad 1/3 dell'area stessa.

Tale volumetria sarà commisurata al valore dell'area ceduta e destinata a servizi privati di interesse generale da definire e convenzionare con apposito atto deliberativo in Consiglio Comunale, in tali zone il Piano si attua mediante la formazione di un progetto unitario, esteso all'intera zona omogenea F1.

### **Art.31 - Verde pubblico ("F2", "F3", "F4")**

Le aree a verde pubblico sono suddivise in tre ZONE con destinazione d'uso specifico:

- a) **Zona "F2"**<sup>2</sup> Parchi e giardini pubblici

Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature.

---

<sup>2</sup> La zona "F2" è indicata in planimetria con colore CAD n.106

In queste zone sono consentite uni-camente attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100mc.;
- c) parcheggi di urbanizzazione primaria = già reperiti dal P.R.G.;
- d) altezza massima = mt.4,50.

b) **Zona "F3"**<sup>3</sup> Arredo urbano

Le zone "F3" sono aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade.

In queste zone da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante e chioschi per la rivendita, nel rispetto delle distanze come prescritto dal codice della strada.

c) **Zona "F4"**<sup>4</sup> Verde pubblico attrezzato per lo sport

Tali aree sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero, e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, sia per gli impianti coperti che scoperti = 0,30 mq/mq (per il calcio l'indice è elevato a 0,60 mc/mq);
- b) altezza massima delle costruzioni = mt.10;
- c) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq. per ogni 100mc.;
- d) parcheggi di urbanizzazione primaria = sono reperiti nella misura di un posto macchina ogni quattro utenti degli impianti;
- e) distanze dai confini degli impianti scoperti e coperti = ml. 5;
- f) distanze tra costruzioni = in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza con un minimo di mt.5,00 di distacco;
- g) distanza delle strade = mt.5,00 salvo eventuali fasce di rispetto più ampie riportate negli elaborati di piano.

---

<sup>3</sup> La zona "F3" è indicata in planimetria con colore CAD n.182

<sup>4</sup> La zona "F4" è indicata in planimetria con colore CAD n. 94

### **Art.32 - Parcheggi Pubblici Zona "F5"**

Sono aree destinate alla sosta di auto private e saranno regolamentate nei tempi di sosta e nelle tariffe da apposita disposizione emanata da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'approvazione del presente PRG.

In questa zona sono ricomprese aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade.

In queste aree, da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni, sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante comunque nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti, e chioschi per la rivendita, nel rispetto delle distanze come prescritto dal codice della strada.

## **CAPO III° Zone residenziali "A", "B", "C"**

### **Art.33 - Destinazione d'uso nelle zone residenziali**

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

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

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq. di superficie utile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (entro i limiti di legge), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo, e non rappresentino una superficie utile Su complessiva superiore al 20% della Su dell'intero intervento sia nel caso di nuova edificazione che negli interventi su edilizia esistente per il quale si richiede il rilascio della concessione.

Come previsto nei successivi articoli del presente Capo III°, le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione.

Le attività di commercio al dettaglio e le attività terziarie, sono ammesse nella misura massima indicata nei successivi articoli. Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti aree omogenee:

**Zona "A"** Aree sulle quali sorgono edifici di carattere storico ed ambientale con le loro aree di pertinenza;

**Zona “B”** Aree urbanizzate e pressoché edificate a prevalente destinazione residenziale (sono qui comprese le ex “zone C” previste dal precedente P.R.G. con P.U.A. approvato dal Consiglio Comunale antecedentemente alla adozione del presente P.R.G.);

**Zona “C”** Aree destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su aree non urbanizzate e non edificate.

#### **Art.34 - Zona “A”<sup>5</sup> Centro Storico (art.2 D.M. 02.04.68 n.1444)**

Riguarda il vecchio nucleo edilizio di Monterotondo, interessato da agglomerati insediativi, residenziali, produttivi e di servizio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale. Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. e si attua esclusivamente attraverso il risanamento ed il restauro dell’edilizia esistente. Nell’ambito degli interventi di restauro, sono consentite anche le variazioni di destinazione d’uso dei locali esistenti, purchè tali interventi non comportino modifica della sagoma dei fabbricati e le destinazioni d’uso richieste siano ritenute compatibili per tale zona dallo strumento attuativo vigente.

A tal fine si rimanda al piano attuativo approvato di cui al precedente art. 15 (Piano di Recupero) redatto ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della Legge 457/78, come modificati dalla Legge n. 179/92. Sono esclusi gli interventi che prevedono aumenti volumetrici.

I sopraccitati interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell’edificio e dell’ambiente circostante, esplicitamente indicati e chiaramente illustrati nei progetti con corredo di fotografie; il mancato rispetto delle finiture approvate costituisce motivo di sospensione dei lavori con l’obbligo di demolizione di quanto realizzato in difformità.

L’Amministrazione Comunale potrà accogliere eventuali proposte di cambio d’uso qualora il proponente si impegni a destinazioni turistico-ricettive, nell’ambito di uno strumento di programmazione su tutta l’area del Centro Storico

L’Amministrazione Comunale potrà attuare interventi di riqualificazione del Centro storico attraverso “Piani del Colore e di Arredo urbano”.

#### **Art. 35 – Zone di Completamento (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Zone “B”**

Sono definite zone territoriali “B” le aree già urbanizzate o da urbanizzare in attuazione di un P.U.A. approvato, edificate o in via di edificazione, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zona “A” di cui al precedente articolo.

---

<sup>5</sup> La zona “A” è indicata in planimetria con campitura CAD linee con spaziatura 12



La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 33 delle presenti norme.

Nella zona "B" possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- attrezzature di interesse generale pubbliche e private, uffici pubblici e privati
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq.;
- ambulatori, farmacie, ecc.

La zona "B" si divide in sei sottozone:

"B1", "B2", "B3", "B4", "B5", "B6".

Nell'ambito di tali sottozone il piano si attua con i seguenti parametri:

a) - **Sottozona "B1"**<sup>6</sup>

Queste aree sono completamente urbanizzate e parzialmente edificate; vengono ammessi interventi diretti.

Le nuove edificazioni, sulle aree libere interne alla sottozona "B1", devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

Le sottozone "B1" devono rispettare i seguenti parametri:

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- indice fondiario (IF) = 0,50 mc/mq;</li><li>- rapporto di copertura (K) = 0,20;</li><li>- altezza massima (H) = 7,50 mt.;</li><li>- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt.;</li><li>- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;</li><li>- distacco dal filo stradale (DS) = di norma 4,00 mt.;</li></ul> |
|--|

Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dall'Ufficio tecnico; in ogni caso la sagoma dei fabbricati latitanti la strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i 5/3 dell'ascissa stessa.

Negli edifici sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, purché, all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,40 mq. per ogni metro quadrato di superficie utile e previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. di cubatura non residenziale.

<sup>6</sup> La zona "B1" è indicata in planimetria con colore CAD n.41

**b) - Sottozona "B2"<sup>7</sup>**

Le aree della Sottozona "B2" sono completamente urbanizzate e pressoché edificate. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni, sulle aree libere interne alla Sottozona "B2", devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita.

La sottozona "B2" deve rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 1,50 mc/mq;
- rapporto di copertura (K) = 0,30;
- altezza massima (H) = 7,50 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
- distacco minimo filo stradale (DS) = di norma 4,00 mt.;

Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dall'Ufficio tecnico; in ogni caso la sagoma dei fabbricati latitanti la strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i 5/3 dell'ascissa stessa.

Negli edifici sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, purché, all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,40 mq. per ogni metro quadrato di superficie utile e previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. di cubatura non residenziale.

**c) - Sottozona "B3"<sup>8</sup>**

Le aree nella sottozona "B3" sono quasi completamente edificate ed urbanizzate. Sono ammessi interventi diretti.

Le aree nella sottozona "B3" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 2,00 mc/mq;
- rapporto di copertura (K) = 0,30;
- altezza massima (H) = 10,50 mt.;
- altezza minima (h) = 7,50 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
- distacco dal filo stradale (DS) = di norma 4,00 mt.;

<sup>7</sup> La zona "B2" è indicata in planimetria con colore CAD n.31

<sup>8</sup> La zona "B3" è indicata in planimetria con colore CAD n.21

Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dall'Ufficio tecnico; in ogni caso la sagoma dei fabbricati latitanti la strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i 5/3 dell'ascissa stessa.

Negli edifici sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, purché, all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,40 mq. per ogni metro quadrato di superficie utile e previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. di cubatura non residenziale.

d) - **Sottozona "B4"**<sup>9</sup>

Le aree nella sottozona "B4" sono quasi completamente edificate ed urbanizzate. Sono ammessi interventi diretti.

Le aree nella sottozona "B4" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 2,50 mc/mq;
- rapporto di copertura (K) = 0,30;
- altezza massima (H) = 14,00 mt.;
- altezza minima (h) = 10,50 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
- distacco dal filo stradale (DS) = di norma 4,00 mt.;

Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dall'Ufficio tecnico; in ogni caso la sagoma dei fabbricati latitanti la strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i 5/3 dell'ascissa stessa.

Negli edifici sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, purché, all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,40 mq. per ogni metro quadrato di superficie utile e previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. di cubatura non residenziale.

<sup>9</sup> La zona "B4" è indicata in planimetria con colore CAD n.11

e) - **Sottozona "B5"**<sup>10</sup> Le aree nella sottozona "B5" sono quasi completamente edificate ed urbanizzate. Sono ammessi interventi diretti, purché i progetti siano assistiti da soluzioni planovolumetriche approvate con apposito atto deliberativo.

Le aree nella sottozona "B5" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 3,00 mc/mq;
- rapporto di copertura (K) = 0,40;
- altezza massima (H) = 18,50 mt.;
- altezza minima (h) = 14,00 mt.;
- distacco dai confini (DC) = 7,00 mt.;
- distacco fabbricati (DF) = 14,00 mt.;
- distacco dal filo stradale (DS) = di norma 4,00 mt.;

I parametri relativi al distacco dai confini e al distacco fabbricati possono essere derogati nei limiti di cui al D.M. 1444/1968 nei soli casi in cui, mediante apposito atto deliberativo, venisse riconosciuto all'intervento uno specifico interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dall'Ufficio tecnico; in ogni caso la sagoma dei fabbricati latitanti la strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i 5/3 dell'ascissa stessa.

Negli edifici sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, purché, all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,40 mq. per ogni metro quadrato di superficie utile e previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. di cubatura non residenziale.

f) - **Sottozona "B6"**<sup>11</sup>

Le aree della sottozona "B6" sono dotate dei PUA già approvati in attuazione del precedente P.R.G. che le destinava, secondo la classificazione di quel piano, ad una delle seguenti zone: PP Scalo, C1, C2, C3, C4, C5, C6 e F3; queste sottozone sono, di conseguenza, quasi

<sup>10</sup> La zona "B5" è indicata in planimetria con colore CAD n.15

<sup>11</sup> La zona "B6" è indicata in planimetria con colore CAD n.17

completamente edificate ed urbanizzate o in via di urbanizzazione in attuazione delle convenzioni urbanistiche già in vigore. Sono ammessi interventi diretti, purché i progetti siano conformi alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle soluzioni planovolumetriche del P.U.A. di riferimento.

Laddove la sottozona B6 interessi lotti che siano stati stralciati dalla perimetrazione del PUA che originariamente li ricomprendeva, ovvero ricadenti all'interno di PUA decaduti o dichiarati illegittimi, i parametri urbanistici di riferimento saranno quelli relativi alla sottozona d'appartenenza del lotto in oggetto, relativa al previgente PRG, approvato con D.G.R.L. del 20 gennaio 1076, n.66 [vd. art. 5 lettera o) delle presenti N.T.A.]

### **Art. 36 - Zone di espansione (“C” / “CPR” / “AnCPRn”)**

Le Zone “C”, “CPR” e “AnCPRn”, comprendono aree non edificate o parzialmente edificate che non hanno raggiunto i parametri definiti per le zone “B” di completamento previste dal D.M. 1444/68. Queste zone sono soggette alla redazione preventiva del P.U.A..

Per attuare le previsioni dei P.U.A. i proprietari delle aree ricadenti all'interno delle zone di espansione sono obbligati, per la cessione di tutte le aree pubbliche, comprese quelle da destinare all'edilizia residenziale pubblica, e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al convenzionamento ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/42 e dell'art. 21 della Legge regionale n. 35/78 (v. anche precedenti artt. 19 e 20). La progettazione attuativa deve avvenire attraverso un piano-quadro che individui oltre agli spazi pubblici, le urbanizzazioni primarie e secondarie ed il sistema della viabilità, anche gli eventuali sub-comparti edificabili, attuabili singolarmente una volta approvato il piano-quadro di cui sopra. I comparti si attuano attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, fra i quali anche Piani di Recupero di cui alla L.R. 2 maggio 1980, n. 28.

Negli edifici delle zone di espansione, oltre alla destinazione residenziale, possono essere ammesse le seguenti destinazioni non residenziali:

- cantine, magazzini, rimesse e garage, anche per macchine agricole, depositi;
- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa nel rispetto del codice civile;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi ed altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq, ambulatori, farmacie ecc.;

Le zone di espansione sono:

a) **Sottozona "C1 – C2 – C3 – C4"**

Sono le aree di espansione già previste dal vigente PRG (PRG/1976) che vengono confermate secondo i seguenti indici e parametri:

Indici e parametri	sottozone			
	C1 <sup>12</sup>	C2 <sup>13</sup>	C3 <sup>14</sup>	C4 <sup>15</sup>
Densità territoriale(DT) ab/ha	20	30	50	150
Indice territoriale (IT) mc/mq	0,16	0,25	0,40	1,15
Indice fondiario (IF) mc/mq	0,20	0,30	0,50	1,50
Superficie copribile %	5	10	20	<b>30</b>
Altezza massima mt	7,50	7,50	7,50	10,50
Distacco dagli edifici mt	10,00	10,00	10,00	10,50
Distacco dai confini mt	5,00	5,00	5,00	5,25
Lotto minimo mq	3.000	2.500	1.500	1.300
Distacco dalle strade	D.M.n.1444 del2/4/68	D.M.n.1444 del2/4/68	D.M.n.1444 del2/4/68	D.M.n.1444 del2/4/68
Destinazione edilizia	Abitazioni e complessi residenziali e turistici	Abitazioni e complessi residenziali e turistici	Abitazioni e complessi residenziali e turistici	Residenze di tipo estensivo

b) **Comparti di nuova espansione Zona "CPR"**

Le aree di nuova espansione vengono classificate in tre fasce:

1. ex aree destinate a servizi dal vigente PRG, mai espropriate, riclassificate;
2. aree di "ricucitura", lungo le principali direttrici di sviluppo cittadino;
3. aree di "nuova espansione"

Nel caso in cui non si proceda attraverso un P.U.A. globale che interessi l'intero CPR, preliminarmente all'attuazione del sub-comparto, andrà predisposto un planovolumetrico generale, da approvare con Delibera di Consiglio Comunale, dell'intero comparto per la localizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con allegata perizia giurata a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione per la verifica dell'effettivo indice di fabbricabilità territoriale residuo, sottraendo alla massima volumetria realizzabile nell'intero comparto tutte le volumetrie esistenti (legittime e/o legittimate da titolo edilizio in sanatoria).

Nel caso in cui si proceda per sub-comparti, il P.U.A. dovrà interessare una superficie territoriale minima di mq 5.000,00 (cinquemila/00). I parametri urbanistici di riferimento saranno i seguenti:

**COMPARTI "N" "O" "P" (ex "zone servizi" PRG/76)<sup>16</sup>**

<sup>12</sup> La zona "C1" è indicata in planimetria con colore CAD n.40

<sup>13</sup> La zona "C2" è indicata in planimetria con colore CAD n.30

<sup>14</sup> La zona "C3" è indicata in planimetria con colore CAD n.22

<sup>15</sup> La zona "C4" è indicata in planimetria con colore CAD n.52

<sup>16</sup> Le zone "CPR" N/O/P sono indicate in planimetria con colore CAD n.22

COMPARTI		LOCALITA'		(IT) privato/pubblico			% AREE CESSIONE
CPR «N»	Comparto	Santa Maria		mc/mq	0,30	---	70%
CPR «O»	Comparto	V.le Fausto Ceccoli		mc/mq	0,30	---	70%
CPR «P»	Comparto	Pietrara		mc/mq	0,30	---	70%

### COMPARTI «A» «B» «G» «H» «I» «L» «Q» (aree di ricucitura)<sup>17</sup>

COMPARTI		LOCALITA'		(IT) privato/pubblico			% AREE CESSIONE
CPR «A»	Comparto	Via N. Federici		mc/mq	0,30	---	30%
CPR «B»	Comparto	San Martinello Via della Dogana		mc/mq	0,30	---	30%
CPR «G»	Comparto	S. Martino		mc/mq	0,30	---	30%
CPR «H»	Comparto	Vicolo del Pozzo		mc/mq	0,30	---	30%
CPR «I»	Comparto	Via M.ti Sabini		mc/mq	0,30	---	30%
CPR «L»	Comparto	Via M.ti S. Ilario		mc/mq	0,30	---	30%
CPR «Q»	Comparto	Via Guerrazzi Via Cattaneo		mc/mq	0,30	---	30%

### COMPARTI «C» «D» «E» «F» «M» «R» (aree di nuova espansione)<sup>18</sup>

COMPARTI		LOCALITA'		(IT) privato/pubblico			% AREE CESSIONE
CPR «C»	Comparto	Vallagati		mc/mq	0,30	0,20	50%
CPR «D»	Comparto	Via Salaria		mc/mq	0,30	0,20	50%
CPR «E»	Comparto	Borgonuovo		mc/mq	0,30	0,20	50%
CPR «F»	Comparto	Bullicara		mc/mq	0,30	0,20	50%

<sup>17</sup> Le zone "CPR" A/B/G/H/I/L/Q sono indicate in planimetria con colore CAD n.22 e campitura "Angle" scala 45

<sup>18</sup> Le zone "CPR" C/D/E/F/M/R sono indicate in planimetria con colore CAD n.22 e campitura "Square" scala 90

<b>CPR "M"</b>	Comparto	Cappuccini - Via Nomentana		mc/mq	0,30	0,20	50%
<b>CPR «R»</b>	Comparto	Località M.te D'Oro		mc/mq	0,30	0,20	50%

Potranno concorrere al raggiungimento della superficie minima di mq 5.000 anche lotti non contigui, purchè ricadenti all'interno dello stesso comparto.

### **c) Zona AMBITO TERRITORIALE<sup>19</sup>**

Gli AMBITI comprendono aree di espansione con i relativi servizi, pubblici e privati, e le necessarie attrezzature.

Gli AMBITI sono classificati con la sigla "A1", "A2", "A3", "A4" e "A5" ed ognuno si articola in diversi COMPARTI funzionali.

I comparti devono avere carattere unitario nella organizzazione degli spazi pubblici ed essere integrati e multifunzionali nella distribuzione delle attività, secondo le indicazioni che nel presente articolo vengono formulate per ciascun comparto.

I Programmi Urbanistici di Attuazione di ogni AMBITO devono rispettare i seguenti indici:

AMBITI	LOCALITA'		Indice Territoriale (It)			Area di Cessione (% di St)
			mc/mq	Privato	Pubblico	
"A1"	BORGONUOVO		mc/mq	0,30	0,20	50%
"A2"	PIEDICOSTA		mc/mq	0,30	0,20	50%
"A3"	TUFARELLE		mc/mq	0,30	0,20	50%
"A4"	SAN MARTINO		mc/mq	0,30	0,20	50%
"A5"	SAN MATTEO		mc/mq	0,30	0,20	50%

In fase di attuazione degli ambiti e in generale delle zone C, è possibile prevedere tipologie edilizie innovative e/o sperimentali, non necessariamente riferite all'art. 8 delle presenti norme e al vigente regolamento edilizio in materia di volumi residenziali e non residenziali e caratteristiche degli accessori, purchè espressamente disciplinate negli strumenti di attuazione stessi.

<sup>19</sup> Gli AMBITI sono indicati con colore CAD n.22 e campitura "Square" scala 90



## CAPO IV° Zone attività produttive

### Art.37 – Aree per attività Industriale e Artigianale Zona “D”

La zona industriale ricade in aree già localizzate dal precedente PRG.

Nella zona “D” è possibile l’integrazione tra attrezzature per attività artigianali e industriali (e assimilate, intendendo fra queste ultime: depositi, magazzini, ecc.). Negli edifici, con esclusiva destinazione *artigianale*, sono consentite destinazioni commerciali nella misura massima del 10% della superficie autorizzata, fino ad un limite massimo di mq. 250,00 e di n. 1 unità immobiliare per singola attività. La vendita è consentita per i soli prodotti derivanti dalle lavorazioni artigianali e per le merci strettamente connesse.

Sono ammessi interventi diretti, purché i progetti siano conformi alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle soluzioni planovolumetriche del P.U.A. di riferimento.

É altresì ammesso come diretto l’intervento relativo alla realizzazione di tettoie, a carattere temporaneo e non, utilizzate per scopi legati all’attività produttiva o per l’istallazione di dispositivi per l’approvvigionamento e/o la produzione di energia solare. Tali tettoie potranno essere localizzate in aderenza o meno al fabbricato principale, purchè i lati perimetrali risultino aperti per almeno il 50% del perimetro in pianta della tettoia stessa. Dovranno inoltre essere dimensionate secondo i seguenti parametri:

superficie coperta massimo il 25% della superficie coperta dall’edificio principale, al netto della tettoia stessa;

distacco dai confini minimo 1,50 m.

Per tali tettoie dovrà essere prodotto un atto di pertinenzialità all’edificio principale regolarmente trascritto nei pubblici registri.

Laddove la zona D interessi lotti che siano stati stralciati dalla perimetrazione del PUA che originariamente li ricomprendeva, ovvero ricadenti all’interno di PUA decaduti o dichiarati illegittimi, i parametri urbanistici di riferimento saranno quelli relativi alla zona e/o sottozona d’appartenenza del lotto in oggetto, relativa al previgente PRG, approvato con D.G.R.L. del 20 gennaio 1976, n.66 [vd. art. 5 lettera o) delle presenti N.T.A.]

Le zone industriali sono sottoposte a procedura di convenzionamento con il Consorzio Industriale dell’Area di Monterotondo.

La zona D si distingue in tre sottozone:

La **Sottozona “D1”**<sup>20</sup> comprende tutte le aree di completamento del precedente PRG in cui valgono le norme previste dallo stesso PRG.

---

<sup>20</sup> La zona “D1” è indicata in planimetria con colore CAD n.221

La **Sottozona "D2"**<sup>21</sup> è la zona perimetrata dal precedente PRG come zona PIP, o comunque soggetta a P.U.A., e valgono le norme previste da detti strumenti attuativi.

La **Sottozona "D3"**<sup>22</sup> comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti industriali e artigianali, la sottozona D3 si attua tramite il P.U.A. secondo i seguenti parametri:

Utilizzazione territoriale	(Ut)	mq/mq 0,35
Aree pubbliche		10% di St
altezza massima ;	(H)	da PUA
distanza fabbricati =.;	(dF)	1/1 di H
distacco dai confini	(dC)	1/2 di H
distacco dalle strade	(dS)	
I per le strade di lottizzazione nel rispetto del D.M. 2.4.1968;		
II per le strade esterne nel rispetto del D.M. 1.4.1968.		

### **Art.38 - Aree per attività Agricole Zona "E"**

#### **Norme generali**

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

I relativi titoli edilizi possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della Legge 15.09.64 n. 756 rispettivamente, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di permesso di costruire di cui sopra.

Tali permessi di costruire possono essere altresì ottenuti da quei coltivatori diretti o dagli appartenenti al loro nucleo familiare che non siano proprietari di abitazione e che dimostrino di dedicare all'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive, che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 17 comma 3 lettera a) il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in

<sup>21</sup> La zona "D2" è indicata in planimetria con colore CAD n.214

<sup>22</sup> La zona "D3" è indicata in planimetria con colore CAD n.230

funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 1 comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'art. 2135 del Codice Civile.

Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta.

Ai sensi della L.R. 22 dicembre 1999, n.38 art. 58, all'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi degli artt. 55, 56 e 57 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per il quale si è richiesto il permesso di costruire. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 38/99 di cui sopra, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art. 55 della stessa L.R. 38/99. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce o elimina il vincolo.

Per ciascuna sottozona, in relazione alle colture praticate o ordinariamente praticabili, viene indicata l'unità aziendale ottimale (lotto minimo) per la quale è possibile richiedere il permesso di costruire.

Il lotto minimo e i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, su istanza dell'imprenditore agricolo proponente, previa approvazione da parte del Comune di un Piano di Utilizzazione Aziendale. In ogni caso l'unità aziendale minima non può mai essere fissata al di sotto di mq 10.000, secondo quanto previsto dall'art.55 comma 6 della L.R. 38/1999.

In assenza del Piano di Utilizzazione Aziendale, dell'unità aziendale minima e del lotto minimo di cui sopra, gli annessi agricoli connessi alla conduzione del fondo possono essere realizzati fino ad un massimo di mq 20 per ogni cinquemila metri quadrati di terreno ed un'altezza massima alla gronda di ml 3,20, solo nel caso in cui il terreno risulti privo di altri manufatti edilizi esistenti di qualsivoglia destinazione d'uso. Il rilascio del permesso di costruire per tali annessi, nel caso in cui siano realizzati in assenza dell'unità aziendale minima e del lotto minimo, sarà rilasciato direttamente dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo atto d'obbligo regolarmente trascritto nei Pubblici Registri, con il quale il richiedente s'impegna a:

- mantenere invariata la destinazione d'uso del manufatto per tutta la durata del manufatto stesso;
- realizzare il manufatto con materiali e tecniche costruttive rispettose del decoro e dei criteri riportati nel vigente Regolamento Edilizio.

Gli annessi agricoli, o parte di essi, possono essere realizzati anche come locali interrati, solo nel caso si possa procedere all'edificazione di volumi residenziali sovrastanti. Se realizzati fuori terra, devono essere obbligatoriamente dotati di copertura a tetto.

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi igienici per il riparo diurno degli addetti.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere, anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto.

I volumi destinati ad abitazioni debbono essere separati e distinti dagli annessi agricoli.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade con l'osservanza del D.M. 01.04.1968 n.1404 ed il rispetto del codice del

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a residenza e ad annesso agricolo, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Ai sensi dell'art. 55 comma 3 della L.R. 38/99, gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della suddetta legge regionale, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici utili lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico-sanitario. tale incremento potrà essere elevato al quindici per cento totale, nei casi di cui all'art. 55 comma 4 della stessa L.R. 38/1999.

Nelle zone agricole in caso di interventi di nuova costruzione che comportino la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi manufatti in aggiunta a quelli esistenti, la nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici stessi, considerando in misura complessiva tutti i manufatti (edifici esistenti + nuovi edifici di progetto) presenti sull'intera superficie aziendale.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura e alla tipologia caratterizzanti gli insediamenti preesistenti, in relazione a quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6 e dai regolamenti comunali vigenti.

Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti,

potrà essere richiesta la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

Le tipologie abitative consentite in zona agricola saranno quelle più idonee a soddisfare le esigenze aziendali legate alla conduzione del fondo. Nel caso di tipologie plurifamiliari, tali esigenze dovranno essere rappresentate e giustificate mediante Piano di Utilizzazione Aziendale.

Le zone agricole si dividono in:

- sottozone agricole di pregio “E1” e “E3”(art.39);
- sottozone agricole ordinarie “E2” (art.40).

#### Tutela della vegetazione

Nelle aree individuate dagli strumenti di pianificazione paesaggistica come “aree boscate”, valgono e sono cogenti le prescrizioni di cui all’art. 38 del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25.07.2007 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007. Fino all’approvazione del suddetto P.T.P.R.resta ferma l’applicazione delle norme del P.T.P. Ambito n.7 art. 14; in caso di contrasto tra le disposizioni del P.T.P.R.adottato e del P.T.P. vigente prevale la disposizione più restrittiva.

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentato il parere dell’Ente preposto alla tutela del suddetto vincolo a norma dell’art. 20 del R.D. 10.05.1920, n. 1126.

E’ vietato l’abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetale degli alberi. Il Comune, solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità ne autorizza l’abbattimento per costruzioni edilizie, purché venga accertata l’impossibilità di soluzioni tecniche alternative. In ogni caso si farà riferimento a quanto previsto dai vigenti Regolamenti Comunali, dalla normativa urbanistica di settore e dalla disciplina di tutela paesaggistica.

#### Salvaguardia dell’aspetto del suolo

Le attività di movimento di terre, come scavi, rinterri o in generale ogni altra attività che modifichi in modo rilevante l’aspetto del suolo inedificato e che non sia strettamente pertinente all’esercizio dell’attività agricola, sono soggette a permesso di costruire.

### **Art.39 - Agricola di pregio Sottozona "E1" e "E3"<sup>23</sup>**

Nelle aree agricole di pregio, compresa la sub area "E3" localizzata a Tor Mancina (e perimetrata con linea a tratto nelle planimetrie) il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui al precedente art. 38, secondo i seguenti criteri:

#### **A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del P.R.G.**

Nel caso di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 di volumi a destinazione residenziale si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- LOTTO MINIMO	Mq.	50.000
- indice territoriale	(IT)	0,010 mc/mq
- altezza massima	(H)	6,50 mt
- distanza fabbricati	(dF)	10,00 mt
- distacco dai confini	(dC)	10,00 mt
- distacco dalle strade	(dS)	
I per le strade di lottizzazione nel rispetto del D.M. 2.4.1968;		
II per le strade esterne nel rispetto del D.M. 1.4.1968.		

#### **B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sprovviste di fabbricati residenziali**

Per tali aziende a corredo della domanda di permesso di costruire dovrà sempre essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, il riparto culturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture dell'azienda agricola;

- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:1.000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio al territorio circostante, alle sue infrastrutture con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento e di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica, ecc.

L'intervento edificatorio è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici.

Per gli edifici residenziali si ha:

- LOTTO MINIMO	Mq.	50.000
- indice territoriale	(IT)	0,015 mc/mq
- altezza massima	(H)	6,50 mt
- distanza fabbricati	(dF)	10,00 mt
- distacco dai confini	(dC)	10,00 mt
- distacco dalle strade	(dS)	
I per le strade di lottizzazione nel rispetto del D.M. 2.4.1968;		

<sup>23</sup> La zona "E1" è indicata in planimetria con colore CAD n.101, la sub zona "E3", in località Tor Mancina, è perimetrata con linea ACAD\_ISO 04 W100 scala 0.0008

II per le strade esterne nel rispetto del D.M. 1.4.1968.
II per le strade esterne nel rispetto del D.M. 1.4.1968.

Per gli annessi agricoli, vige quanto riportato nel precedente art. 38.

Per la realizzazione di tali annessi agricoli, nella sottozona “E1” non sono consentiti impianti produttivi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica.

Qualora l’azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l’ampliamento degli stessi solo se previsto dal piano di utilizzazione aziendale, di cui all’art. 38 delle presenti norme.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti di uso residenziale ubicati nella sottozona agricola speciale “E1”, fatte salve le disposizioni di cui ai precedenti articoli sono consentiti interventi di cui al precedente art. 38 delle presenti norme.

Per la realizzazione di annessi agricoli, nella sottozona “E3”, sono consentiti anche impianti produttivi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica.

La sottozona E3 si distingue in tre Sub sottozone:

- Nella sottozona E3 sub 1<sup>24</sup> è consentita, nel rispetto delle caratteristiche esistenti, la ristrutturazione degli edifici esistenti
- Nella sottozona E3 sub 2<sup>25</sup> è consentita e la realizzazione di nuove volumetrie nei limiti imposti dalla L.R. 38/1999. la ristrutturazione degli edifici esistenti da destinare a laboratori, uffici per la ricerca per la formazione e la produzione del settore agricolo e per lo sviluppo di attività complementari e integrate con l’attività agricola.
- Nella sottozona E3 sub 3<sup>26</sup>, in località Casale del Grillo, è consentito il recupero degli edifici esistenti per la residenza.

#### **Art.40 – Zona “E2”<sup>27</sup> Agricola ordinaria**

Nelle aree della zona agricola “E2”, cioè di minor pregio ambientale, il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all’art. 38 e secondo i seguenti criteri:

<sup>24</sup> la sottozona “E3 sub 1” è indicata in planimetria con colore CAD n. 101 e con campitura a quadretti angolo 0° spaziatura 50 (user-defined/double)

<sup>25</sup> la sottozona “E3 sub 2” è indicata in planimetria con colore CAD n. 101 e con campitura a quadretti angolo 0° spaziatura 30 (user-defined/double)

<sup>26</sup> la sottozona “E3 sub 3” è indicata in planimetria con colore CAD n. 101 e con campitura a quadretti angolo 0° spaziatura 15 (user-defined/double)

<sup>27</sup> La zona “E2” è indicata in planimetria con colore CAD n.54

A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del P.R.G.

Nella Sottozona agricola normale "E2" per le aziende esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti imposti dalla L.R. 38/1999 del presente P.R.G.

Nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti o di nuova edificazione si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie del fondo

Per gli edifici residenziali si ha:

- LOTTO MINIMO	Mq.	30.000
- indice territoriale	(IT)	0,015 mc/mq
- altezza massima	(H)	6,50 mt
- distanza fabbricati	(dF)	10,00 mt
- distacco dai confini	(dC)	10,00 mt
- distacco dalle strade	(dS)	
I per le strade di lottizzazione nel rispetto del D.M. 2.4.1968;		
II per le strade esterne nel rispetto del D.M. 1.4.1968.		

Per gli annessi agricoli, vige quanto riportato nel precedente art. 38.

B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sprovviste di fabbricati residenziali

Per tali aziende a corredo della domanda di permesso di costruire dovrà sempre essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, il riparto culturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica;

- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:1.000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio al territorio circostante, alle sue infrastrutture con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento e di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica, ecc.

Per gli edifici residenziali si ha:

- LOTTO MINIMO	Mq.	30.000
- indice territoriale	(IT)	0,015 mc/mq
- altezza massima	(H)	6,50 mt
- distanza fabbricati	(dF)	10,00 mt
- distacco dai confini	(dC)	10,00 mt
- distacco dalle strade	(dS)	
I per le strade di lottizzazione nel rispetto del D.M. 2.4.1968;		
II per le strade esterne nel rispetto del D.M. 1.4.1968.		



Per gli annessi agricoli, vige quanto riportato nel precedente art. 38.

Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi entro i limiti massimi previsti dalla L.R. 38/1999 per gli annessi agricoli.

## **CAPO V° Zone di interesse privato**

### **Art.41 - Servizi privati con P.U.A. vigente (ex "F3") Zona "F6"<sup>28</sup>**

Le aree della zona "F6" sono dotate dei P.U.A. in attuazione del precedente P.R.G. che le destinava, secondo la classificazione di quel piano, a sottozona "F3"; queste aree sono, di conseguenza, quasi completamente edificate ed urbanizzate o in via di urbanizzazione in attuazione delle convenzioni urbanistiche già in vigore. Sono ammessi interventi diretti, purché i progetti siano conformi alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle soluzioni planovolumetriche del P.U.A. di riferimento.

Eventuali aree residue, non ricomprese in PUA vigente, sono sottoposte alla disciplina delle sottozone F8a delle presenti norme.

### **Art.42 - Servizi Privati a destinazione mista Zona "F7"<sup>29</sup>**

Le aree della zona "F7" sono destinate ad interventi complessi con funzioni integrate residenziali e non residenziali (ex aree dismesse).

Sono aree dove si concentrano i nuovi insediamenti di carattere cittadino con funzioni miste che necessitano di strutture di urbanizzazione di "livello generale".

La convenzione per l'attuazione del PUA dovrà prevedere, in aggiunta agli "oneri ordinari" di urbanizzazione (art. 3 e 5 della Legge n.10/77) stabiliti dalle tabelle comunali, un "onere straordinario" a copertura delle reali spese di urbanizzazione primaria e/o secondaria sia interne che esterne all'area interessata dal piano urbanistico

Gli "oneri straordinari", che l'Amministrazione Comunale determinerà con specifico atto, riferiti alla cubatura da realizzare saranno conteggiati, unitamente agli oneri ordinari, a scomputo dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

Per le seguenti sottozone F7, via Salaria (ex – SCAC), via Salaria (Fornaci Brizziarelli), via Nomentana (Stabilimenti Laterizi Monterotondo Scalo), via Cardinal Piazza (Romana Calcestruzzi), via Aniene (ECAL Vallagati), la disciplina urbanistica e gli oneri straordinari sono definiti dai rispettivi Programmi Integrati; in caso di mancata approvazione di uno o più

<sup>28</sup> La sottozona "F6" è indicata in planimetria con colore CAD n.150

<sup>29</sup> La sottozona "F7" è indicata in planimetria con colore CAD n.161

dei suddetti Programmi Integrati gli oneri straordinari saranno, per ognuno di questi, definiti dall'Amministrazione Comunale con specifico provvedimento.

In caso di contrasto con le presenti norme, sono da considerarsi prevalenti le norme tecniche di attuazione dei programmi integrati approvati in data anteriore all'approvazione del vigente PRG, ricadenti anche solo parzialmente all'interno della presente sottozona F7.

Nelle aree della zona "F7" è consentito:

- a) attrezzature per **attività terziarie** (escluse quelle commerciali: v.p.b) nella misura minima del 40 per cento della cubatura realizzabile per ciascun intervento; le destinazioni d'uso, sono le seguenti (la tipologia può non essere esaustiva):  
uffici privati, studi professionali, attività amministrativa di servizio, strutture ricettive, strutture per la formazione, per lo spettacolo, per lo sport, assistenza;
- b) attrezzature per le **attività commerciali** nella misura massima del 20 per cento della cubatura totale;
- c) edifici per la **residenza** nella misura massima del 40 per cento della cubatura totale.

Gli interventi si attuano tramite P.U.A. secondo i seguenti parametri:

- indice territoriale (IT) = 1,44 mc/mq;
- altezza massima (H) = come da PUA;
- distacco dai confini (DC) =  $\frac{1}{2}$  di H;
- distacco dal filo stradale = secondo le indicazioni del P.U.A.;
- distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto e da pareti finestrate = 10,00 mt.;
- aree pubbliche o di uso pubblico, per gli interventi a destinazioni non residenziale, pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici previsti, della quale almeno la metà da destinare a parcheggi (art. 5, D.M. 1444/68);
- aree per parcheggi pari a 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione (L. 122/89).

#### **Art.43 - Servizi privati non residenziali Zona "F8"**

Le aree della zona "F8" si articolano in due sottozone ("F8a" e "F8b") e sono destinate a servizi privati con funzioni non residenziali, destinata ad interventi monotematici con funzioni ricettive. (Strutture turistico ricettive, ricettivo sanitarie, ecc.).

I nuovi insediamenti con strutture di urbanizzazione di "livello generale" determinano la necessità di "oneri di urbanizzazione straordinari".

La convenzione per l'attuazione del PUA dovrà prevedere, in aggiunta agli "oneri ordinari" di urbanizzazione (art. 3 e 5 della Legge n.10/77) stabiliti dalle tabelle comunali, un "onere

straordinario” a copertura delle reali spese di urbanizzazione derivanti dall’attuazione del progetto definitivo allegato alla convenzione.

Gli “oneri straordinari”, che l’Amministrazione Comunale determinerà con specifico atto, riferiti alla cubatura da realizzare saranno conteggiati, unitamente agli oneri ordinari, a scomputo dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

Gli interventi si attuano tramite P.U.A. secondo i seguenti parametri:

**sottozona “F8a”<sup>30</sup>**

- indice territoriale (IT) = 1,00 mc/mq;
- altezza massima (H) = come da PUA;
- distacco dai confini (DC) = ½ di H;
- distacco dal filo stradale = secondo le indicazioni del P.U.A.;
- distacco minimo tra edifici all’interno di un unico lotto e da pareti finestrate = 10,00 mt.

**sottozona “F8b”<sup>31</sup>**

- indice territoriale (IT) = 1,50 mc/mq;
- altezza massima (H) = come da PUA;
- distacco dai confini (DC) = ½ di H;
- distacco dal filo stradale = secondo le indicazioni del P.U.A.;
- distacco minimo tra edifici all’interno di un unico lotto e da pareti finestrate = 10,00 mt.

**Art.44 - Verde privato attrezzato per lo sport ed il camping Zona “F9”<sup>32</sup>**

Le aree di questa zona sono destinate a impianti sportivi privati e ad impianti di ricezione ambulante (camping).

Le aree con superficie superiore a 10.000 mq. sono attuate tramite PUA. In particolare nella zona “F9” di via delle Fornaci il PUA deve prevedere un’area da destinare a mercato scoperto e le cubature derivanti dall’applicazione dell’indice di utilizzazione territoriale su tale aree possono essere localizzate sulle restanti aree: fermo restando l’indice perequato di 0.03mq/mq, l’area di cessione gratuita è fissata nel 20% dell’intera area di intervento.

E’ consentita la realizzazione di manufatti di servizio a esclusivo servizio degli impianti come spogliatoi, servizi igienici, locali per rimesse di attrezzi, locali per ristoro e club house. La cubatura di tali manufatti non può superare l’indice di utilizzazione territoriale di 0,03 mq/mq. e l’altezza secondo norme Coni purché monopiano (per gli impianti sportivi).

<sup>30</sup> La sottozona “F8a” è indicata in planimetria con colore CAD n.141

<sup>31</sup> La sottozona “F8b” è indicata in planimetria con colore CAD n.141 con campitura linee CAD “Ansi31” angolo 0° SCALA 200

<sup>32</sup> La zona “F9” è indicata in planimetria con colore CAD n. 82

Devono essere previste aree di parcheggio in ragione di almeno 0,2 mq/mq. di superficie dell'impianto.

Per attrezzature sportive esistenti alla data di adozione del presente PRG sono consentiti la conservazione e il rinnovo delle attrezzature attuali tramite interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione dell'esistente.

Una particolare zona "F9" è destinata a campeggio. Essa è contraddistinta da un grosso asterisco nella tavola degli elaborati di piano.

In tale zona è consentita l'installazione di campeggi nel rispetto della L.R. n. 59/85.

#### **Art.45 - Verde privato Zona "F10"**<sup>33</sup>

Le aree di questa zona sono i parchi privati e comunque aree destinate a servizi di complessi edilizi esistenti aventi eventualmente altre destinazioni, al fine di garantire la disponibilità di aree verdi inedificate e inedificabili.

In tali aree dovranno essere conservate , possibilmente incrementate tutte le alberature esistenti e conservate e realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche e alle funzioni delle aree interessate.

Fra tali sistemazioni sono consentite anche quelle di carattere sportivo (come campi da gioco, piscine scoperte, ecc.) che non comportino la realizzazione di volumi costruiti, salvo quelli strettamente necessari agli indispensabili servizi (spogliatoi, servizi igienici, deposito attrezzi) la cui superficie coperta non dovrà comunque superare 1/50 di quella totale e l'altezza mt.3.

#### **Art.46 - Aree destinate alla Protezione Civile Zona "F11"**<sup>34</sup>

Sono aree destinate alla Protezione Civile da utilizzare come sito per il ricovero ambulante in caso di calamità naturali sulla popolazione, sottoposta ad evacuazione forzata.

Queste aree, da attrezzare con servizi a rete (acqua, elettricità, fognature acque bianche e nere), sono sulla direttrice di Mentana e località Macchia Gattaceca a ridosso della Autostrada A1.

---

<sup>33</sup> La zona "F10" è indicata in planimetria con colore CAD n.81

<sup>34</sup> La zona "F11" è indicata in planimetria con colore CAD n.131

## CAPO VI° Zone a vincolo speciale

### Art.47 - Generalità

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle presenti Norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alla zonizzazione contenuta nel presente P.R.G. Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni:

#### Vincolo militare<sup>35</sup>

Le aree a vincolo militare sono destinate ad attività di natura sovracomunale e quindi disciplinate da norme e disposizioni statali (l.n.898/79 e s. m. e i.).

#### Vincolo cimiteriale e sanitario<sup>36</sup>

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate al cimitero e alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265 del 27.07.1934 e n.938 del 17.10.1957.

Per le altre aree di rispetto sanitario è prescritta l'inedificabilità assoluta.

#### Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua<sup>37</sup>

Per i corsi d'acqua pubblica si applicano le previsioni dell'art.11 delle N.T.A. del P.T.P. n.7.

#### Vincolo idrogeologico<sup>38</sup>

All'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico eventuali interventi dovranno ottenere il nulla osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste che dovrà pervenire al Comune prima della dichiarazione di inizio di attività.

#### Vincolo di rispetto ambientale. Vincolo archeologico<sup>39</sup>

Per le zone di interesse archeologico si applicano le previsioni dell'art.17 delle N.T.A. del P.T.P. n.7.


#### Vincolo di riserva naturale.<sup>40</sup>

---

35 campitura CAD "HEX" scala 51.20, angolo 0°

36 campitura CAD "Cross" scala 28, angolo 0°

37 campitura CAD "Dots" scala 250, angolo 0°

38 simbolo  "Romantic" altezza 50

39 campitura CAD "Net" scala 51.18, angolo 0°

40 perimetrazione ACAD\_IS003W100 scala 0.005

Per le zone di riserva naturale si applicano le previsioni della Legge Regionale n.29/1997. All'interno di tale perimetro ogni intervento deve essere preventivamente sottoposto all'esame dell'Ente Parco al fine dell'ottenimento del parere di competenza.

#### Vincolo di rispetto ferroviario<sup>41</sup>

Le aree di rispetto ferroviario, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione, misurata in proiezione orizzontale a partire dal binario nel rispetto del DPR n.147/93 e s. m. e i.

#### Vincolo di rispetto stradale<sup>42</sup>

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada. Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati. Vi è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati oltre a quelli previsti per il rispetto degli standard urbanistici a titolo precario e mediante apposita convenzione l'installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade e degli impianti di depurazione, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta<sup>43</sup>. Vi è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati e a titolo precario e mediante apposita convenzione l'installazione di chioschi e stazioni di rifornimento per autoveicoli, fatte salve eventuali norme di settore.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezioni orizzontale, sono quelle stabilite dal D.M. 01.04.1968 e del codice della strada (D.L. 30.04.92, n. 285 integrato con D.L. 10.09.93, n. 360 e D.P.R.26.04.1993, n. 147) a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive per le varie zone. All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G.

#### Il vincolo di elettrodotto<sup>44</sup>

Fa riferimento alla normativa in vigore (DPR n.164/56 e s.i.e m.) ai fini del rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti.

In fase di esecuzione dei PUA è possibile prevedere l'interramento dei cavi tramite convenzionamento tra i proponenti, gli enti gestori e l'Amministrazione comunale.

#### Vincolo di "usi civici"

---

41 campitura "SWAMP" scala 10, angolo 0°

42 campitura SWAMPangolo 0 scala 10

43 campitura CAD "SWAMP" scala 10, angolo 0°

44 Linea CAD "Fence line2", scala 0.1

Gli interventi urbanistici conseguenti all'attuazione del PRG riguardanti aree gravate da usi civici sono sottoposte alla normativa vigente in materia.

#### Vincolo geologico relative limitazioni

All'interno delle zone soggette a prescrizioni di carattere geologico e geotecnico, come indicato nel parere regionale n. 192924 del 02/11/2006, le specifiche restrizioni sono prevalenti nei confronti della corrispondente classificazione urbanistica.

Le aree definite non idonee sono inedificabile e in esse sono consentiti solo interventi finalizzati alla conservazione ed al consolidamento dell'esistente, con attività di cui ai punti a), b), c) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi, che non siano limitati alla conservazione e al consolidamento dell'esistente, dovranno essere localizzati nelle aree idonee.

Le aree classificate per le trasformazioni edilizie e sottoposte a restrizioni di carattere geologico anche di inedificabilità, partecipano alla superficie territoriale, di zona e d'ambito, ma su di esse gli interventi saranno comunque vietati o limitati secondo quanto previsto dalle prescrizioni geotecniche del parere allegato alle presetti NTA.

#### **Art.48 - Tutela e sviluppo del verde**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti allegati alle domande per ottenere la concessione edilizia gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml. 5.00 di tutti gli scavi (fondazione, canalizzazione, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una (alta non meno di tre metri) a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza della concessione edilizia, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante. In tutti i progetti necessari per ottenere la concessione edilizia sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino,

o a coltivazioni e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziali, e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta per ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alla vista relativa.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso oltre alla concessione, dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione allo sviluppo ed alla difesa del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

## **TITOLO IV° - Norme finali**

### **Art.49 – Prescrizioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione e la salvaguardia delle fonti energetiche rinnovabili.**

Vengono recepite nel presente Piano le indicazioni contenute nello studio di RECUPERO AMBIENTALE, predisposto dagli architetti G. Ciancaglione e M. Manetti su disposizione dell'Amministrazione Comunale la cui documentazione è allegata e fa parte integrante dell'analisi di PRG.

Lo studio di recupero ambientale dei sistemi, zone ed elementi strutturanti le forme del territorio, è costituito da una parte normativa (elaborato D1) e da una parte grafica composta di n. 3 Tavole ("C2 Ambiente" – "C3 Ambiente" – "E" elaborazione sintetica analisi-sintesi), ed è materia di valutazione ed indirizzo, propedeutico, per la stesura e progettazione degli strumenti attuativi del Piano.

Si applicano integralmente le "Norme per la sostenibilità ambientale allegata al Regolamento edilizio" approvate con D.C.C. 9 novembre 2009, n. 93.



### **Art.50 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, nella progettazione degli edifici e nella sistemazione delle aree esterne, dovranno essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente in materia, oltreché quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n.72/1975, nella legge 09.01.1989, n. 13 e relativo D.M. LL.PP. del 14 giugno 1989, n.236 ed in particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla legge 28.02.1986, n.41, art. 32.

“L'eliminazione di una barriera architettonica presuppone ex art. 1 comma 2 del DPR 503/1996 il superamento di ogni ostacolo per l'accesso ad un manufatto o servizio e non lo spostamento dello stesso. Quest'ultimo, pertanto, può essere autorizzato solo nell'ambito del regime ordinario degli interventi edilizi”

### **Art.51 – Salvaguardia del suolo**

Nelle nuove costruzioni quando il terreno presenta delle scoscesità accentuate, si dovranno prevedere dei muri a terrazzamenti composti di gabbioni metallici con pietrame di ancoraggio. In ogni caso dovranno essere inderogabilmente rispettate le prescrizioni riportate nella “Relazione geologica revisione ottobre 2006” (allegato 6 alla Variante Generale al PRG approvata con DGR 841/2009) e nel relativo parere ex art. 13 L. 64/74, L.R. 38/99 e DGR 2649/99 riportato in copia all'art. 57 delle presenti NTA

### **Art.52 – Locali interrati**

Si distinguono in:

- a) seminterrati, quelli che per parte della loro altezza si trovano sotto la quota di spiccato;
- b) interrati, quelli la cui quota di intradosso del solaio di copertura sia uguale o inferiore a quella di spiccato;

Gli spazi interrati non possono essere in ogni caso adibiti ad abitazione.

### **Art.53 - Asservimenti**

Il calcolo dei volumi di tutti i parametri e gli indici urbanistici deve essere effettuato sul lotto originario conteggiando tutti gli indici e parametri delle costruzioni su di esso incidenti, comprensivo altresì delle costruzioni legittimate da titolo edilizio in sanatoria. Il lotto originario è individuato dalla superficie catastale costituita in data antecedente all'approvazione del PRG

del 1999. Non possono considerarsi lotti originari quei lotti per cui sono intervenuti frazionamenti catastali in data successiva all'approvazione del PRG anno 14/04/1999.

#### **Art.54 - Deroghe per impianti pubblici**

In tutte le zone e sottozone di PRG è ammesso, sugli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche in base a quanto disposto dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 vigente

#### **Art.55 – Disciplina per gli impianti elettrodottistici e di diffusione radio televisiva**

Il rilascio del titolo autorizzativo per la installazione di impianti elettrodottistici e di diffusione radiotelevisiva è subordinata alla individuazione di aree idonee.

Ai sensi del D.Lgs. 177/2005, per la presente tipologia d'impianti, a differenza di quelli disciplinati dal Codice delle Telecomunicazioni D- Lgs. 259/2003, è necessario oltre al titolo edilizio (permesso di costruire) anche un titolo autorizzativo "speciale" previsto per le attività di radiodiffusione (art. 16 L. 223/90). L'area diverrà di proprietà comunale come patrimonio indisponibile attraverso la procedura dell'esproprio per pubblica utilità e, nelle more della procedura espropriativa, il Comune potrà rilasciare il titolo abilitativo e concedere il diritto di superficie ai richiedenti.

I sistemi di ricezione dei condomini di nuova costruzione e di quelli soggetti a ristrutturazione generale devono essere centralizzati (art. 3 comma 13 L. 249/97).

#### **Art.56 – Interventi ricadenti nelle aree esondabili**

Gli interventi ricadenti nelle aree esondabili sono soggetti alla disciplina del Piano di Bacino "PS1"<sup>45</sup> del fiume Tevere, approvato con DPCM del 3 settembre 1998 compreso gli interventi di cui alle lettere *d*) ed *e*) dell'art.31 della L.457/78.

Per gli edifici esistenti, in cui parte della cubatura è sotto la quota esondabile, è possibile trasferire la cubatura del piano terra ai piani superiori nel rispetto della superficie coperta consolidata e in deroga all'altezza.

Tali interventi sono regolamentati in sede di concessione edilizia con atto d'obbligo con il quale il proprietario vincola, per se e per gli aventi causa, a che il piano terra venga trasformato in piano pilotis con l'esclusiva funzione di accesso ai percorsi verticali dell'edificio senza incidenza sulla cubatura.

<sup>45</sup> PS1 - "Zona A" perimetro definito con polilinea ACAD\_ISO 06w100-scala 0,02 e campitura ANSI 31 angolo 0° scala 150; PS1 - "Zona B" perimetro definito con polilinea ACAD\_ISO 06w100 -scala 0,02.

Per i nuovi edifici, nei quali sia prevista la realizzazione di un piano pilotis, l'altezza massima consentita può tollerare una deroga pari a ml. 3,00, nel rispetto della superficie coperta e dei volumi massimi realizzabili per la zona omogenea di appartenenza.

Il presente articolo s'intende integrato dai contenuti del Parere espresso dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere, prot. 327/c del 10.02.2009.(vd. Art. 56-bis delle presenti N.T.A.)

Sono da intendersi sospese fino all'ottenimento dei relativi e definitivi pareri idraulici, l'attuazione delle nuove previsioni di riclassificazione urbanistica relative alla località Monterotondo Scalo all'interno del perimetro del vigente PS1, Piano di Assetto Idraulico Stralcio del Bacino del Tevere tra Orte e Castel Giubileo,così come riportato nella D.G.R. 13 novembre 2009, n. 841 al capitolo "Zonizzazione – Proposte di modifica o limitazioni" pag. 56 punto 17) del Supplemento Ordinario n.216 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 48.

La limitazione di cui sopra non si applica agli strumenti urbanistici attuativi e/o le opere pubbliche, approvati in data anteriore all'approvazione del vigente PRG e dotati di specifico parere idraulico.

#### **Art.57 – pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli**

Le presenti norme s'intendono integrate dai seguenti pareri obbligatori e vincolanti, rilasciati dagli Enti competenti nell'ambito dell'approvazione della Variante Generale al PRG (DGR 841/2009) riportati in copia in appendice.

Monterotondo, 21 aprile 2011

#### **I PROGETTISTI**

arch. Katuscia Marcelli

arch. Luca Lozzi