

# COMUNE DI CASPERIA

PROVINCIA DI RIETI



## PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE

- Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 09/04/2014, pubblicata in data 05.05.2014 all'Albo Pretorio Comunale n. Reg. 169.

-Approvato Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 12/01/2017 pubblicata sul BURL. N. 23 del 21/03/2017



### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO ALLE OSSERVAZIONI ED ALLE  
DEDUZIONI DI CUI ALLA D.C.C. n. 06 del 29.05.2015

Il Redattore : Dott.Ing.Tommaso Fiori  
Collaboratore:Dott.Arch.Alessandro Fiori

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TESTO COORDINATO ALLE OSSERVAZIONI ED ALLE DEDUZIONI DI CUI  
ALLA D.C.C. n. 06 del 29.05.2015

### **Art. 1 - GENERALITA'**

Tutto il territorio comunale si intende regolato dalla disciplina urbanistica prevista, nel presente PUGC, dalla planimetrie ed elaborati che ne fanno parte, dalle Norme tecniche di Attuazione di cui sono parte integrante e dal Regolamento Edilizio, ai sensi della Legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata dalle Leggi 6.08.1967 n. 765, 22.10.1971 n. 864, 19.12.1968 n.1187, legge 28.1.1977 n. 10 e dalla L.R. 22 Dicembre 1999 n. 38, DPR 380/2001. Tutti gli edifici e manufatti di nuova costruzione, ampliamenti e modifiche di edifici esistenti, dovranno attenersi alle disposizioni contenute nel presente PUGC; gli edifici eventualmente esistenti in contrasto con dette disposizioni con i tipi edilizi, e con le destinazioni di zona previste, potranno essere modificati esclusivamente per adattarli alle presenti disposizioni.

## Art. 2 - INDICI

Ogni attività di edificazione, urbanizzazione e modifica del suolo, è regolata dagli indici seguenti:

**1) St= Superficie territoriale: (mq)**

È la superficie unitaria di un ambito di intervento, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria, misurate al netto delle strade pubbliche esistenti e dalla viabilità principale prevista dal PUGC;

**2) Sf= Superficie fondiaria: (mq)**

E' la parte di superficie territoriale destinata ad utilizzo omogeneo, escludendo le zone destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;

**3) S= Superficie di urbanizzazione primaria: (mq)**

E' la parte di territorio destinata a strade, parcheggi e zone di sosta;

**4) Sr= Superficie di urbanizzazione secondaria (mq)**

E' la parte di territorio destinata alle urbanizzazioni secondarie come previsto dalla legge urbanistica 1150/1942 art.28;

**5) Sm= Superficie minima del lotto (mq):**

E' la superficie minima fissata dalle varie zone per la fattibilità degli interventi previsti;

**6) Rc= Rapporto di copertura=%**

E' il rapporto massimo percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto;

**7) It= Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq):**

E' il rapporto che esprime in mc. il volume massimo edificabile su ogni mq. della superficie totale di insediamento;

**8) If=Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq):**

E' il rapporto che esprime in mc. il volume massimo edificabile su ogni mq. di superficie dei lotti edificabili;

**9) Pi= Indice di piantumazione (n°/ha):**

E' il rapporto che esprime, in unità la quantità di essenze arboree prescritte per ogni ettaro di superficie;

**10)D1= Distacco dalle strade (ml);**

**11)D2= Distanza minima dai confini (ml);**

**12)D3= Distanza minima fra i fabbricati in assoluto (ml);**

**13)HM= Altezza massima degli edifici (ml);**

**14)FM= Fronte massimo unitario (ml);**

E' la massima lunghezza ammissibile per i fronti di edifici isolati o complessi di edifici aggregati.

**15)N= Numero piani fuori terra (n°);**

**16) VM= Volumi massimi sul lotto (n°):**

Le distanze dai confini anche se a pianta spezzata, le superfici, le altezze ed i volumi saranno calcolate con le modalità stabilite nel regolamento edilizio.

OSSERVAZIONE 2A – 22/PUNTO 3 D.C.C. n. 06 del 29.05.2015 -

*A)Lotto Misto: E' possibile accorpare porzioni contigue appartenenti a zone di P.U.G.C. diverse, purché aventi tutte destinazione edificatoria omogenea (residenziale, produttiva, turistica, ecc.).*

*Il lotto minimo di intervento si considererà raggiunto qualora la somma delle porzioni di aree, valutate in quote percentuali sul lotto minimo previsto per ciascuna zona, sia pari almeno all'unità (ad esempio superficie Zona B/lotto minimo Zona B+superficie Zona C/lotto minimo Zona C=1).*

*Le costruzioni dovranno rispettare i parametri edilizi (distacchi, altezze, numero dei piani, ecc.) previsti per la zona dove verranno effettivamente collocati i corpi di fabbrica. Le cubature e le superfici coperte potranno raggiungere il limite derivante dalla somma delle rispettive quote.*

### **Art. 3- ATTUAZIONE DEL P.U.G.C.**

L'attuazione del PUGC potrà avvenire in due modi. Per intervento edilizio diretto, tramite il rilascio di permessi e autorizzazioni edilizie ai sensi della Legge 28.1.1977 n. 10 e n. 47 del 28.2.1985, L.R. 22 Dicembre 1999 n. 38, DPR 380/2001 e successive modificazioni, previa presentazione di domanda al Sindaco, corredata di progetto redatto da un tecnico abilitato.

In quelle parti del territorio dove richiesto il PUGC si attua invece a mezzo di intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione, o Piano di Zona o Piano di Recupero, o Piano degli Insediamenti produttivi). L'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo è previsto, nel PUGC, per le zone "C2 di espansione edilizia, per le zone "D" di industria e artigianato, e per la zona "A" Centro Storico", In questi casi l'attuazione del PUGC è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico di dettaglio, secondo quanto previsto dalla legge Urbanistica 1150/1942, riferito alle unità minime di intervento, individuate dal PUGC. (comparti), e redatto secondo quanto indicato nei relativi articoli delle presenti norme.

L'urbanizzazione delle nuove aree destinate ad utilizzazione edilizia è regolata tramite convenzione da stipularsi fra il Comune ed i promotori di piani urbanistici di dettaglio di iniziativa privata, ai sensi della legge 6.8.1967 n. 765 e dalla legge 28.1.1977 n. 10 e successive modificazioni con la quale vengono determinate le modalità e la misura della concessione di aree al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per opere di **urbanizzazione primaria si intendono:**

**strade, parcheggi, fognature e impianti per la depurazione, rete idrica, rete elettrica e pubblica illuminazione, rete di distribuzione del gas, telefono, verde attrezzato.**

Per opere di **urbanizzazione secondaria** si intendono:

- 1) Edifici scolastici (asili nido, scuola materna, elementare, media inferiore);**
- 2) Mercati, uffici Comunali, verde pubblico ed impianti sportivi pubblici;**
- 3) Parchi pubblici attrezzati;**
- 4) Attrezzature culturali e didattiche, sociali, ricreative, sanitarie e assistenziali , religiose, associative.**

La qualità e il tipo di opere di urbanizzazione secondaria necessarie per i nuovi insediamenti sarà determinata, con deliberazione, dal Consiglio Comunale.

Le destinazioni di zona stabilite con il presente P.U.G.C. sono vincolanti e debbono essere rispettate ed indicate su tutti i progetti edilizi; ogni cambiamento a tali destinazioni dovrà essere preventivamente sottoposto ad esame del Consiglio Comunale tramite variante al P.U.G.C. secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica n. 1150/1942.

Allo stesso modo dovranno essere oggetto di variante le modifiche sostanziali ai tracciati viari, alle delimitazioni delle varie zone, agli indici ed alle normative che ne regolano l'edificazione e l'utilizzo.

## **Art. 4 - ZONIZZAZIONE**

Tutto il territorio comunale è diviso in zone, destinate ad avere una determinata destinazione d'uso, in funzione della quale vengono stabilite le relative norme di zona.

La classificazione è la seguente:

### **A) ZONE RESIDENZIALI**

Nucleo del centro storico

Zone di completamento edilizio

Zone di espansione edilizia

Zone di espansione edilizia economica e popolare

### **B) ZONE PRODUTTIVE**

Zone agricole

Zone per artigianato e piccola industria

### **C) ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E SERVIZI**

Zone destinate alla viabilità e parcheggi

Zone di interesse comune, servizi e istruzione

Zone per complessi ricettivi campeggistici

Zone di verde pubblico, verde attrezzato e attività sportive

Zone a verde privato

Zone per impianti tecnologici

### **D) AREE VINCOLATE**

Aree a vincolo cimiteriale

Aree a vincolo stradale

Aree di rispetto degli impianti di depurazione

Fasce di rispetto della viabilità

Fascia di rispetto del Centro Storico

Aree a vincolo speciale

Le suddette zone, e le relative sottozone, vengono individuate nelle tavole di PUGC con apposita simbologia. Dove le medesime zone

vengono rappresentate in tavole a scala diversa, deve essere presa a riferimento la tavola a scala maggiore.

#### **Art. 5- ZONE DESTINATE A VIABILITA'**

Sono le zone destinate all'organizzazione della nuova viabilità, al raccordo con la viabilità esistente e a quest'ultima. Sono comprese pertanto, strade, incroci e nodi stradali, parcheggi, zone di sosta, aree di rispetto stradale. Nel PUGC vengono previsti vari tracciati viari la cui classificazione è la seguente:

- 1) **Strade principali**, a carattere intercomunale
- 2) **Strade secondarie**, a carattere prevalentemente comunale.

Le costruzioni dovranno osservare le distanze previste dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 come modificato dal D.P.R. n. 610 del 16.09.1996.

- 3) **Strada locali**

A carattere prevalentemente agricolo. Le costruzioni dovranno rispettare le distanze indicate dal P.U.G.C.

- 4) **Strade urbane interne**

Sono quelle di distribuzione interna dei centri abitati. Le costruzioni, salvo diversa indicazione planimetria di P.U.G.C. o di P.P. e salvo preesistenti allineamenti, che saranno prevalenti, dovranno osservare la seguente distanza: mt. 5.00 dal ciglio stradale.

- 5) **Strade pedonali**

Sono quelle non percorribili da mezzi motorizzati.

**I parcheggi pubblici**, riportati nella tavola di di P.U.G.C. potranno essere aumentati in sede di progettazione esecutiva dei tracciati, utilizzando le fasce di rispetto stradali.

**Nelle fasce di rispetto** è vietata ogni edificazione o installazione fissa che possa pregiudicare la visibilità.



Possono essere consentite, previa autorizzazione e convenzione con il Comune, stazione di rifornimento di carburante.

Nella progettazione esecutiva dei tracciati viari previsti dal P.U.G.C. possono essere apportate limitate e giustificate modifiche finalizzate a migliorare la percorribilità e funzionalità dei percorsi e rispondenti necessità di esecuzione delle opere, allargamenti delle sedi stradali , o modifiche dettate dalla conformazione e andamento altimetrico del tracciato previsto senza che questo comporti variante al P.U.G.C.

Le zone per la sosta ed il parcheggio , che nel P.U.G.C. sono indicate per quanto riferito agli insediamenti già esistenti, saranno calcolate , per i nuovi insediamenti, secondo gli indici previsti per le varie zone, e nel rispetto degli standard di cui al D.M. n. 1444 del 2 APRILE 1968.

## **Art. 6 - ZONE RESIDENZIALI**

Sono quelle parti del territorio destinate all'edificazione a scopo residenziale. Sono pertanto escluse da tali zone tutte le attività incompatibili con la residenza, come attrezzature produttive, agricole, zootecniche, che per loro caratteristiche o per motivi igienici o per la quiete pubblica, potrebbero recare disturbo.

Sono divise in:

**Zona "A" Centro Storico**

**Zona "B" Completamento Edilizio**

**Zona "C" Espansione Residenziale**

## **Art. 7- Zona "A " CENTRO STORICO**

Comprende il nucleo del centro storico e tutte le zone in edificate interne o immediatamente circostanti, che con esso costituiscono un unico ambientale, per le articolazioni spaziali o visive che intercorrono fra il costruito e questi spazi liberi. In questa zona, come indicato meglio ed in maniera estesa sul Piano Particolareggiato di Recupero (PPR) del centro storico adottato con D.C.C. n. 02 del 07.02.2005 ed approvato con D.C.C. n. 08 del 22.04.2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 28.05.2010, sono ammessi esclusiva mente interventi di manutenzione, di restauro o risanamento conservativo delle strutture edilizie esistenti ***oltre a quanto previsto dal citato P.P.R.***

Detti interventi, più in particolare, possono identificarsi in:

- Ripresa e consolidamento delle strutture murarie esistenti, con materiali analoghi a quelli originali;
- Interventi di manutenzione ordinaria, riparazione, rinnovamento sostituzione di finestre e porte esterne ed interne degli edifici. La sostituzione dovrà essere fatta con infissi in legno di disegno simile a quelli esistenti;
- Demolizione, ricostruzioni di tramezzature interne non portanti, anche con modifiche distributive purchè non alterino l'uso degli edifici;
- Demolizione e ricostruzione di solai interni e di copertura, con l'obbligo per il rifacimento e la manutenzione dei tetti, di rimessa in opera del manto di tegole originario o sostituzione con elementi simili e della ricostruzione di canne fumarie e cornicioni secondo il disegno originario e con materiali simili.
- E' permessa la ricostruzione di fabbricati demoliti o parzialmente demoliti purchè siano rispettati i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio originario, la sua volumetria e l'aspetto esterno, e siano comunque rispettati i rapporti visivi e funzionali con le costruzioni circostanti, e previa produzione di idonea documentazione dimostrativa delle strutture preesistenti;

Per tutti gli edifici , gli interventi dovranno in ogni caso garantire il mantenimento dell'impianto strutturale originario, e dell'aspetto esterno del fabbricato , a meno delle superfetazioni ed elementi estranei all'organismo edilizio. L'esposizione esterna di vetrine, bacheche, insegne luminose o no, emblemi, iscrizioni, cartelli pubblicitari ed altri elementi, è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia, ed in ogni caso deve essere tale da garantire l'armonico inserimento del manufatto nel particolare ambiente architettonico del centro storico, con disegno e materiali adatti, che non turbino l'estetica o alterino la visuale e la prospettiva degli ambienti architettonici circostanti, e non impediscano la visione di elementi decorativi del fabbricato.

Sono invece ammesse modifiche alla distribuzione interna, finalizzate al raggiungimento di una funzionalità e completezza dei servizi necessari all'uso cui sono destinati gli edifici.

Per i fabbricati o isolati di particolare valore storico architettonico, ambientale o tipologico, gli interventi devono comunque garantire: il rispetto e la conservazione di tutti quelli elementi che contribuiscono all'interesse particolare che l'edificio riveste, particolari costruttivi, decorativi, pavimentazioni, soffitti, scale, stipiti o cornici di porte e finestre, nonché particolari soluzioni tipologiche o distributive o formali.

Gli interventi di manutenzione, restauro o risanamento effettuati all'esterno di detti fabbricati, dovranno riguardare l'intero fronte o unità architettonica, così come individuata nelle planimetrie di PUGC.

OSSERVAZIONE N. 02 PUNTO M – D.C.C. N. 06 DEL 29.05.2015

*Sono vincolati al rispetto delle stesse norme della zona "A" gli edifici di valore storico, artistico o architettonico nonché i beni archeologici, emergenti o ipogei, ubicati all'esterno di tale zona, indicati nella planimetria di PUGC. Tali edifici e beni sono altresì tutelati mediante una fascia di rispetto di 20 metri da adibire a verde privato/pubblico, estendibile a seconda della superficie da salvaguardare. La norma di cui sopra si applica ai luoghi già noti – quali il sito archeologico di Caprignano (particella 174 e confinanti), l'antico acquedotto di Paranzano (pp. 373, 516, 162, 165), la chiesa di S. Vito (p. 4/A), l'antico acquedotto di Legarano (pp. 23, 23, 143), il criptoportico romano in Via S. Maria (pp. 90, 66, 69) – e a quelli che saranno rinvenuti in futuro.*

*I) Istituire la fascia di rispetto dal complesso di Santa Maria in Legarano di mt. 50,00, in conformità a quanto stabilito dall'Art. 31 del P.T.P., fatte salve le opere edilizie di ristrutturazione con ampliamento del 20% e recupero del fabbricato esistente, ricadenti all'interno della citata fascia, al fine di salvaguardare l'integrità paesaggistica ed ambientale dell'intero complesso della Chiesa di Santa Maria in Legarano, già oggetto di vincolo monumentale.*

### **ZONA A1: FASCIA DI RISPETTO DEL CENTRO STORICO**

Per quanto riguarda la fascia di rispetto del Centro Storico, come indicato nel Piano Attuativo per il Centro Storico sono previste solo opere di sistemazione agraria, bonifica dei terreni, cure colturali, opere di sistemazione e arredo per accessi pedonali, consolidamenti di scarpate, ripristino e manutenzione di percorsi, alberature, sempre nel rispetto dei valori formali e dell'utilizzo dei luoghi. Il tutto nel rispetto della funzione di filtro che questa fascia riveste e dell'equilibrio formale e visivo stabilitosi fra il costruito e questa zona libera.

In questa fascia sarà in ogni caso vietata l'apertura di nuove strade e ogni altra opera di modifica del suolo e della copertura vegetale, salvo quelle necessarie al loro mantenimento, protezione cura colturale.

Le costruzioni esistenti dovranno essere mantenute allo stato attuale e saranno ammessi solo interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione interna, nonché tutti quegli interventi che vengano riconosciuti dalla Commissione Edilizia Comunale migliorativi dell'aspetto esterno del fabbricato, secondo criteri di compatibilità con l'ambiente circostante, e previa presentazione di idonea documentazione sullo stato di fatto e di progetto dell'immobile, e di ogni caso con esclusione di sopraelevazioni o aumenti di superficie o volume.

## **Art. 8 – ZONA “B” COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Comprende quelle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, comprese nel perimetro del centro abitato o nelle sue vicinanze, nonché quelle zone, anche lontane dal nucleo del centro abitato, dove l'edificazione ha creato veri e proprie nuclei di dimensioni tali da poterne prevedere e regolamentare lo sviluppo futuro e la dotazione di servizi.

In queste zone, le disposizioni del PUGC possono essere attuate con l'intervento edilizio diretto, tramite il semplice rilascio di Permessi di costruire e autorizzazioni edilizie.

### **CARATTERISTICHE FORMALI E COSTRUTTIVE**

Le nuove costruzioni realizzate in questa zona dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da accordarsi con le costruzioni preesistenti e da assicurare un armonico inserimento nell'ambiente costruito circostante e nel paesaggio.

Dovranno inoltre seguire le seguenti prescrizioni:

- a) Le murature esterne dovranno avere superficie esterna in pietra a faccia vista o mattoni o intonaco civile liscio o rustico di colori chiari intonati all'ambiente, previo parere della Commissione Edilizia.  
Eventuali decorazioni o rivestimenti in pietra dovranno essere realizzati con travertino, o peperino o pietra serena.
- b) Gli infissi di porte e finestre esterne dovranno essere in legno, con persiane o sportelloni al naturale o verniciato in colori accordati con la costruzione, o in altri materiali con verniciatura esterna in colori simili al legno naturale, secondo il parere della Commissione Edilizia-
- c) Le coperture saranno a tetto, con pendenza minore del 35% per almeno 75% della superficie. I materiali di copertura dovranno avere colore rosso mattone, avana o bruno.
- d) Le recinzioni e le cancellate prospicienti spazi pubblici, strade e piazza dovranno essere realizzate con muretti in pietrame a faccia vista, o muri con superficie intonacata, staccionate in legno, oppure con muretti e

soprastante ringhiera in ferro o legno. Le recinzioni dovranno avere disegno e colore intonato con le costruzioni circostanti o con altre recinzioni contigue preesistenti. Non potranno essere alte più di mt. 1.70, se realizzate in muratura o legno. Nel caso di murature con soprastante ringhiera, i muretti non potranno essere più alti mt. 1.00 e l'altezza complessiva non potrà superare mt. 1.70. nel caso di sistemazioni a gradonate i muri di contenimento non potranno essere più alti di mt. 1.70. Sono ammesse recinzioni realizzate con siepi o essenze arboree.

### **VERDE PRIVATO ANNESSO ALLE ABITAZIONI**

Le aree private a verde, annesse alle nuove costruzioni, dovranno avere superficie minima di mq. 100, o, nel caso di costruzioni aggregate e condomini, mq. 10 ogni 100 mc. di costruito. Le essenze arboree o arbustive messe a dimora dovranno essere essenze tipiche del luogo (farnia, cerro, olivo, pioppo ecc.) o alberi da frutto. Altre essenze, non caratteristiche dell'ambiente, potranno essere usate, purché in esemplari isolati e che garantiscano un valido risultato ornamentale.

### **MAGAZZINI ED AUTORIMESSE INTERRATE**

Sarà consentita la realizzazione di magazzini e autorimesse completamente interrato anche in assenza del Lotto Minimo previsto dalle presenti Norme.

### **PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Il progetto e la relazione illustrativa allegati alla domanda di autorizzazione edilizia, dovranno recare dettagliate informazioni circa le caratteristiche formali, estetiche, tipologiche delle costruzioni, circa i materiali e le finiture previste, gli spazi esterni, gli elementi di arredo esterni previsti, le recinzioni e alberature, illuminazione esterna, e quanto altro necessario.

## **Art. 9 – ZONA B - SOTTOZONE**

La zona “B” di Completamento è divisa nelle seguenti sottozone, a seconda della loro posizione e densità edilizia presente o prevista.

### **SOTTOZONA B1 – COMPLETAMENTO EDILIZIO**

#### **Centro Abitato**

Sono le zone che presentano residue disponibilità di aree libere, e migliori possibilità edificatorie. In tali zone si applicheranno i seguenti indici:

If	= 0.8 Mc/mq
Sm	= mq. 500
Rc	= 0.5 mq/mq
VM	= mc. 2.500
Np	= 2
HM	= mt. 7.50
FM	= mt. 20
D 1 - 2	= MT. 5*
D3	= MT. 10
Pi	80/ha

\*= Salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti e salvo il caso di costruzioni in aderenza previo accordo fra i confinanti trascritto con atto d'obbligo.

OSSERVAZIONE N. 2/B D.C.C. n. 06 del 29.05.2015

*B)Nei Lotti B1-B3 Completamento Edilizio (con un lotto minimo di intervento rispettivamente di 500mq. e di 800mq), l'intervento edilizio sarà possibile anche in presenza di lotti di superficie inferiore, se esistenti alla data di adozione del P.U.G.C., al fine di evitare possibili situazioni di lotti di terreno di superficie inferiore e quindi inficiare l'attuabilità del piano.*



## SOTTOZONA B2 – COMPLETAMENTO EDILIZIO SATURO

Sono le aree già edificate quasi totalmente, o nelle quali la posizione o la natura del luogo sconsiglia ulteriore edificazione. In queste aree dovranno essere mantenuti i corpi di fabbrica esistenti, con esclusione di nuove costruzioni.

Nei limiti consentiti dagli indici di cui al presente Articolo, in queste zone sarà ammesso l'aumento del 20% del volume riferito ad ogni singola unità **immobiliare**, per adeguamenti igienici e funzionali, ampliamenti, sopraelevazioni, accessori, ecc. per tutti **le unità immobiliari facenti parte di** fabbricati edificati prima **dell'adozione del P.U.G.C.** e comunque per tutte **le unità immobiliari** di Superficie utile inferiore a mq. 250.

A queste aree si applicheranno i seguenti indici:

Rc	= 0.60
Np	= 2
HM	= 7,50
FM	= mt. 30
D 1/2	= mt. 5*
D3	= mt. 10

\*= Salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti e salvo il caso di costruzioni in aderenza previo accordo fra i confinanti trascritto con atto d'obbligo.

## SOTTOZONA B3 - COMPLETAMENTO EDILIZIO

### Santa Maria

If	= 0.6 Mc/mq
Sm	= mq. 800
Rc	= 0.5 mq/mq
VM	= mc. 2.500
Np	= 2
HM	= mt. 7.50
FM	= mt. 20
D 1 - 2	= MT. 5*
D3	= MT. 10
Pi	80/ha

\*= Salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti e salvo il caso di costruzioni in aderenza previo accordo fra i confinanti trascritto con atto d'obbligo.

OSSERVAZIONE N. 2/B – 32 D.C.C. n. 06 del 29.05.2015

***B)Nei Lotti B1-B3 Completamento Edilizio (con un lotto minimo di intervento rispettivamente di 500mq. e di 800mq), l'intervento edilizio sarà possibile anche in presenza di lotti di superficie inferiore, se esistenti alla data di adozione del P.U.G.C., al fine di evitare possibili situazioni di lotti di terreno di superficie inferiore e quindi inficiare l'attuabilità del piano.***

## **SOTTOZONA - B 4**

### **- COMPLETAMENTO DI BORGHİ AGRICOLI A PREVALENTE**

#### **CARATTERE RESIDENZIALE MISTO**

##### **S.Vito - Paranzano**

Sono quelle parti del territorio comunale caratterizzate da una diffusa presenza di edifici a carattere residenziale rurale o misto residenziale/agricolo che per densità e tipologia costituiscono veri e propri borghi rurali di modeste dimensioni, ma caratteristici delle tipologie insediative locali ed assai importanti per l'economia e l'utilizzo del territorio agricolo.

In queste zone sarà permessa l'edificazione ed il completamento dei lotti liberi a fini residenziali o agricoli misti, con le modalità di cui all'art. 8 delle N.T.A. e con l'applicazione dei seguenti indici.

If	=	0.5 Mc/mq
Sm	=	mq. 800
HM	=	mt. 7.50
Np	=	2
D 1/D 2	=	MT. 5*
D3**	=	10

\*= Salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti e salvo il caso di costruzioni in aderenza previo accordo fra i confinanti trascritto con atto d'obbligo.

\*\*= Sono ammesse misure minori in caso di ampliamenti o modifiche realizzati su fronti posteriori, che non comportano quindi riduzione della distanza minima preesistente.

*I lotti di terreni contigui a quelli inseriti nella perimetrazione di una sottozona B4 e destinati dal PUGC a Zona Agricola potranno essere utilizzati ai fini del calcolo dei volumi realizzabili con applicazione dell'Indice di fabbricabilità relativo alla Sottozona Agricola di appartenenza, tramite asservimento della superficie necessaria, ed i volumi corrispondenti potranno essere sommati a quelli realizzabili all'interno della perimetrazione della sottozona B3, con il rispetto di tutti gli altri indici di detta sottozona,*

OSSERVAZIONE N. 32 ART. 9 ZONA B4 (come da mozione)  
D.C.C. n. 06 del 29.05.2014

*Zona B4 con lotto minimo di intervento mq. 800. L'intervento edilizio sarà possibile anche in presenza di lotto di superficie inferiore nella tolleranza massima del 10%, se esistente alla data di adozione del P.U.G.C., al fine di evitare situazioni di lotti di superficie inferiore e quindi inficiare l'attuabilità del piano.*

## **Art.10- ZONA “C” ESPANSIONE RESIDENZE**

Viene suddivisa in 3 zone, con differenti indici di fabbricabilità e di copertura, a seconda della vicinanza di queste zone con il centro abitato, della densità di edificazione attuale, e delle caratteristiche generali del sito, morfologia, rapporto con la viabilità, e del tipo di sviluppo ipotizzabile per le varie zone.

*In queste zone l'attuazione del PUGC è subordinata alla preventiva redazione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, e la cui superficie minima è individuata, sulle tavole di PUGC, dai Comparti di Attuazione, in cui vengono suddivise le varie zone di espansione .*

Il Piano di Lottizzazione, o Piano Particolareggiato , ferma restando l'unitarietà di ogni singolo comparto, potrà interessare uno o più comparti di attuazione, e dovrà contenere dettagliate informazioni circa l'organizzazione del territorio, l'utilizzo degli spazi e la loro articolazione, la distribuzione e tipologia delle strutture edilizie, la rete dei collegamenti viari e pedonali interni ed il loro raccordo con la rete esterna, l'organizzazione e l'utilizzo delle aree destinate a servizi sociali, a verde pubblico, allo sport, al parcheggio , nonché l'organizzazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente secondaria.

*Il dimensionamento delle aree destinate ad uso pubblico è determinato dal PUGC mentre quelle delle aree destinate a parcheggio privato è determinato in rapporto alla volumetria edilizia prevista, e non dovrà essere comunque inferiore a mq. 2.50 ogni 80 mc. di edilizia residenziale.:*

Le aree da destinarsi ad uso pubblico saranno cedute gratuitamente al Comune, previa urbanizzazione , da parte dei proprietari.

Il Comune può procedere alla redazione dei Piani Particolareggiati o porre termini per la redazione dei piani di Lottizzazione, nel qual caso, decorsi tali termini, può procedere alla compilazione d'ufficio dei piani, attribuendo le relative spese ai proprietari dei terreni.

Il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

- a) Stralcio del PUGC vigente, alla stessa scala dell'originale della zona interessata e di congrue zone adiacenti per rendere leggibili le relazioni esistenti fra la zona oggetto del Piano e il territorio circostante;
- b) Stralcio delle Norme tecniche di Attuazione del PUGC, riguardanti le destinazioni delle zone oggetto del piano e quanto altro necessario a definire la disciplina di dettaglio del piano;
- c) Tavola riguardante lo stato di fatto urbanistico ed edilizio, alla stessa scala della planimetria di Piano, evidenziando tutti gli elementi che possono concorrere alla definizione delle indicazioni di Piano;
- d) Piano di sistemazione dell'area composto da una o più planimetrie in scala non inferiore a 1:1000, riportante tutte le indicazioni catastali e di progetto, anche planivolumetriche se necessario, indispensabili alla lettura dell'assetto dell'area e dei rapporti con le aree adiacenti, in particolare devono essere riportate:
  - 1) Andamento altimetrico delle zone oggetto del Piano, e dintorni.
  - 2) Sistema viario interno, con specificazione degli allineamenti e principali quote di progetto, sezioni trasversali tipo, profili altimetrici e raccordi con al rete viaria esterna, sezioni trasversali tipo, profili altimetrici e raccordi con la rete viaria esterna, sistemazione delle banchine e spazi laterali, alberature;
  - 3) Spazi da destinare a parcheggio;
  - 4) Piano dei comparti di attuazione;

Dove il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione comprenda più comparti, saranno indicate la loro perimetrazione, e le eventuali zone da ricostituire in unita edilizia;

- 5) Aree da destinare all'edificazione residenziale, con indicazione dei lotti edificabili, eventuale edilizia esistente da conservare o sostituire, allineamenti rispetto all'asse stradale, fili fissi;
- 6) Aree da destinare ad usi pubblici, ad edifici e impianti collettivi, con indicazione di edifici esistenti o in progetto da assoggettare a particolari servizi o utilizzi;
- e) Abaco delle tipologie edilizie, in scala 1:500 o 1:200, riportante indicazioni circa il tipo di architettura degli edifici e le loro caratteristiche planovolumetriche (perimetri regolatori intesi come loro massimo sviluppo planimetrico, altezza massima e limite di fronte massimo, caratteristiche delle coperture e, schemi delle tipologie interne, modulazioni e schemi aggregativi, profili e sezioni, destinazioni d'uso);
- f) Profili regolatori: In scala 1:500, 1:200, che indichino la sistemazione degli edifici lungo le vie e piazze e le loro connessioni con gli spazi adiacenti;
- g) Caratteristiche e schemi progettuali di tutte le opere di urbanizzazione primaria, strade, parcheggi, fognature, acquedotti, rete idrica ed elettrica, pubblica illuminazione;
- h) Elenchi Catastali e Parcellario delle proprietà comprese nel Piano con evidenziate le zone da espropriare, elenco dei proprietari e atti comprovanti la proprietà, foglio ed estratto di mappa, reddito catastale e superficie;
- i) Relazione illustrativa di spesa;
- j) Norme tecniche di attuazione del piano;
- m) Tavola degli elementi urbanistici quantitativi e riferimenti agli standards, ricavati dal Piano;
- n) schema di convenzione, nella quale siano indicati gli obblighi di ciascun proprietario;
- o) relazione illustrativa-tecnica, che indichi i criteri di progetto e i fattori ed esigenze che si sono determinati, i tempi di realizzazione

previsti, l'inquadramento nello strumento urbanistico generale, l'illustrazione dei criteri di progettazione urbanistica ed architettonica, e delle tipologie, articolazione, funzionalità delle costruzioni: il dimensionamento e la distribuzione spaziale dei servizi pubblici, di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, le caratteristiche funzionali del sistema viario, del sistema del verde, le indicazioni necessarie per l'arredo urbano e l'alberatura, recinzione e sistemazione degli spazi verdi pubblici e privati, e quanto altro risulti utile alla migliore definizione del Piano e nel suo inserimento nel territorio, nonché l'illustrazione dello schema di convenzione.

In sede di formazione degli strumenti attuativi di cui sopra, dovranno essere predisposte idonee indagini approfondite geognostiche, attraverso sondaggi meccanici, allo scopo di accertare in modo puntuale la rispondenza delle caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni interessati.

I fabbricati eventualmente esistenti potranno essere mantenuti allo stato attuale e modificati solo per adeguarli alle indicazioni contenute nelle presenti norme.

Per quanto riguarda i caratteri formali e costruttivi dei nuovi fabbricati e delle aree eterne, si osserveranno le direttive contenute nelle presenti Norme Tecniche, all'art. 8.

OSSERVAZIONE N. 2/C – 32 D.C.C. n. 06 del 29.05.2015

*C) Nelle Zone C1 e F2, se non dimostrata la volontà di attuazione, decorso il termine di 3 anni dall'omologazione del P.U.G.C., il Comune potrà stabilire, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, di destinare uno o più comparti di tali zone, mediante Piano Attuativo, all'edilizia economica e popolare, realizzando gli interventi direttamente o tramite concessione di aree a cooperative edilizie, imprese di costruzioni, ATER, nei modi stabiliti dalle norme vigenti, anche mediante l'intervento del privato, con alloggi a canone calmierato per edilizia sociale; Tale piano attuativo dovrà prevedere il solo recupero delle strutture già esistenti salvo incremento di cubatura per constatate necessità alloggiative comunque nei limiti massimi degli indici previsti per le zone C3/2;*

## ART. 11 -ZONA C - SOTTOZONE

### SOTTOZONA C1-

La sottozona C1 indicata in legenda PUGC è stata ricompresa nelle zone di completamento edilizio **sottozona B1**

### SOTTOZONA C2-

Sono le aree destinate dal PUGC ad Edilizia Economica e Popolare secondo la legge 167/1962. In questa zona il PUGC potrà essere attuato tramite Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) o Piani di Zona , direttamente da parte del Comune o tramite Concessione di aree a Cooperative Edilizie , o Imprese di Costruzione, nei modi previsti dalle leggi vigenti.

A queste zone di applicato i seguenti indici

It	= 0.7 Mc/mq
Sm	= non prevista
Rc	= 0.45 mq/mq
VM	= mc. 2.500
Np	= 2
HM	= mt. 9.00
FM	= mt. 40
D 1/ 2	= MT. 5
D3	= MT. 10
Pi	=120/ha

In caso se ne ravvisasse la necessità o non sussistessero le condizioni per l'utilizzo del comparto a fini di edilizia economica e popolare, trascorsi quattro anni dall'approvazione del PUGC, previa deliberazione del Consiglio Comunale che non costituirà variante al presente PUGC, l'area



potrà essere edificata con le modalità delle zone C1,e con l'applicazione degli indici di dette Zone,

Il Piano di Zona potrà prevedere la destinazione a commercio e spazi collettivi di volumi non superiori al 60% di tutti quelli a livello del terreno.

### **SOTTOZONA C3**

#### **SOTTOZONA C3/1**

Individua l'area localizzata a sud di Paranzano in prossimità della via Provinciale verso Cantalupo in Sabina destinata ad espansione ed edilizia residenziale con Destinazione turistico/ricettiva che per posizione e caratteristiche presenta le migliori possibilità edificatorie ed è soggetta a strumento urbanistico attuativo applicato all'intero comprensorio.

A tali aree di applicheranno i seguenti indici:

It	= 0.5 Mc/mq
Sm	indicata dal piano attuativo
Rc	= 0.3 mq/mq
Np	= 2
HM	= mt. 7.50
FM	indicata dal piano attuativo
D 1	= MT. 10
D2	= MT. 5
D3	= MT. 10
Pi	=1020/ha

## **SOTTOZONA C3/2**

Individua area denominata “Querceto” destinata ad espansione ed edilizia residenziale con Destinazione turistico/ricettiva già urbanizzata e parzialmente occupata, con Piano di Lottizzazione avviato in itinere.

Per il completamento delle aree residue, a queste zone si applicheranno le norme previste dal precedente Pdf che si riportano di seguito:

It	= 0.25 Mc/mq
If	= 0.35 Mc./mq.
Sm	= 1.200 mq.
Rc	= 0.12mq/mq
Np	= 2
HM	= mt. 7.50
D 1	= MT. 10
D2	= MT. 5
D3	= MT. 10

## **Art. 12 - ZONA "D" : ZONE PER ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA**

Sono le aree destinate ad insediamenti produttivi , per l'artigianato, la piccola industria, il commercio e la trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli, e magazzini e depositi , con ammissione di residenza per il personale di sorveglianza o i conduttori delle attività, nella misura massima di mq. 95 utili.

Le aree di nuovo insediamento sono sottoposte a preventiva approvazione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione o Piano di Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 865/1971, nel quale dovranno essere contenute nelle Norme di Zona "C" ai punti ***a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,m,n,o.***

In ogni caso, il piano di attuazione dell'area destinata dal PUGC, a tale scopo, dovrà attenersi alle seguenti direttive:

- Gli immobili previsti per lo svolgimento delle attività dovranno essere accorpati in un'unica o due costruzioni, e progettati in modo che il loro accorpamento si realizzi in maniera organica, con l'accostamento di moduli simili e ripetibili, che formino un profilo unitario lineare.
- Le dimensioni, lo sviluppo del fronte e le altezze saranno fissate dallo strumento urbanistico Attuativo, nel rispetto del limite massimo fissato dalle presenti Norme Tecniche.
- Qualora le previsioni di sviluppo ed i tempi di saturazione lo giustificano, sarà ammessa l'attuazione in due fasi dell'insediamento previsto; in questo caso i corpi di fabbrica saranno divisi in due blocchi, il cui rapporto e la cui dislocazione sul terreno, la dotazione di servizi e viabilità dovranno essere previsti dallo strumento attuativo a prescindere dai tempi di attuazione diversi. In ogni caso la tipologia dei blocchi dovrà essere simile a garantire l'unitarietà dell'intervento.

- Le aree libere da costruzioni e viabilità dovranno essere sistemate a verde, e lo strumento attuativo dovrà prevedere le modalità dello loro sistemazione, il tipo e la densità delle alberature necessarie, valutando in particolare l'opportunità di creare un'alberatura o schermatura a siepe di idonea altezza lungo la Via Provinciale

A questa zona si applicheranno i seguenti indici:

It	= 1,0 Mc/mq.
Rc	= 0.4 mq/mq
Np	= 2
HM	= mt. 7.50
FM	= 60 mt.
D 1/2/3	= MT. 10
Pi	= 120/Ha

Le aree già occupate potranno essere mantenute all'utilizzo attuale, e modificate solo per adattare alle presenti norme.

Per attività commerciali saranno ammessi volumi per un totale massimo pari al 50% dei volumi complessivi previsti in tutta la Zona Omogenea.

## **Art. 13 – ZONA “E”**

### **ZONE AGRICOLE**

Sono le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e di tutte le attività direttamente connesse con l'agricoltura.

Date le caratteristiche di alcune parti de territorio comunale agricolo, la sua diversificazione e la forte caratterizzazione dello stesso per la presenza di elementi di forte differenziazione fra le varie parti dello stesso, il territorio agricolo è stato diviso in 2 sottozone, per permettere una più accurata e puntuale definizione delle varie zone e quindi indicazioni di Piano più confacenti alle diverse necessità e caratteristiche delle stesse.

In tutte le zone agricole, l'utilizzazione dei terreni a fini edificatori è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- L'utilizzazione dell'indice di Fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione all' edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, e dovrà essere trascritta con atto d'obbligo.

- L'utilizzazione dell'Indice di Fabbricabilità previsto dalle Norme Tecniche non è consentito nei riguardi di fondi frazionati successivamente all'approvazione del PUGC, qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

- Alla formazione della misura del lotto minimo possono concorrere più aree contigue con destinazione agricola, appartenenti allo stesso proprietario anche se divise da strade, fossi o corsi d'acqua, da asservire anch'esse alla costruzione con apposito atto d'obbligo.

- Ai fini del rilascio del permesso a costruire deve essere chiaramente indicata nel progetto allegato alla richiesta di autorizzazione la destinazione d'uso di ogni locale, che rimarrà vincolata a tale utilizzo.

Non è consentita la modifica sostanziale delle strade esistenti, o l'apertura di nuove strade non previste dal PUGC, ad eccezione di quelle poderali o consortili o che comunque assolvono tale funzione, ed in ogni caso la larghezza di queste ultime non dovrà superare i mt. 4.00 complessivi.

Per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di recupero compresa la demolizione e ricostruzione a parità di superfici lordo utili salvo un incremento del 10% per una sola volta, delle superfici con destinazione residenziale per gli adeguamenti tecnologico e igienico-sanitario.

Le costruzioni esistenti che ricadono nelle prescritte fasce di rispetto stradale oggetto di demolizione devono essere ricostruiti oltre il limite di dette fasce di rispetto beneficiando, in questo caso, di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

- E' ammesso il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di costruzioni esistenti, conservandone la destinazione d'uso a servizio dell'agricoltura.

- E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione di immobili pericolanti, per giustificati motivi statici o di pubblica incolumità, previa documentazione fotografica e relazione illustrativa redatta da tecnico abilitato.

- E' ammesso, negli interventi di restauro, ampliamento o ristrutturazione, l'adeguamento igienico dei fabbricati, anche in deroga agli indici contenuti nelle presenti norme, con le modalità di cui all'art. **14** delle presenti norme.

Gli ampliamenti devono essere realizzati in modo organico al corpo esistente, utilizzando gli stessi materiali e finiture, e posizionati su lati o facciate secondari del fabbricato stesso.

-E'ammessa altresì la costruzione di manufatti indispensabili allo svolgimento dell'attività agricola fino ad un massimo di 20 mq. per ogni 5.000 mq. con un'altezza non superiore a mt. 3.20 calcolati alla linea di linea di gronda della prescritta copertura a tetto.

Per i lotti di terreno agricolo di superficie compresa tra i 5.000 e i 1.500 mq. sono consentiti annessi agricoli di superficie massima di 12 mq. ed un'altezza non superiore a mt. 2.30 purchè gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data di richiesta da edificare.

Il lotto minimo per cui è possibile la realizzazione degli annessi agricoli ed i limiti dimensionali massimi suindicati sono derogabili previa approvazione, da parte del Comune, di un piano di utilizzazione aziendale.

Sono ricompresi tra i manufatti di cui sopra i depositi per gli attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici utilizzati nell'azienda, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle ed i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali ed i servizi per il riparo diurno degli addetti, essi dovranno essere realizzati con sistemi tradizionali, a pianta regolare o quadrata, tetto a falde con manto in coppi e finiture esterne con intonaco di colore chiaro o paramento in pietra locale, essi dovranno essere ubicati, all'interno del fondo in posizione funzionale all'esercizio dell'attività e, per quanto possibile accorpati e alle superfici residenziali.

- E'ammessa la realizzazione di tettoie aperte per ricovero foraggio o stoccaggio prodotti agricoli su un lotto minimo di mq. 3000, con superficie coperta non maggiore del 3% della superficie del lotto ***e comunque nel limite massimo di copertura pari a 90 mq.*** con tetto a falde e manto in coppi, con esclusione di coperture in lamiera, onduline o simili.

- E'ammessa la commercializzazione di legna da ardere con relativa struttura adibita allo svolgimento della attività per un volume fuori terra non superiore a mc. 50.00.

- Nel dimensionamento delle nuove costruzioni in zona agricola secondo i limiti di superficie stabiliti dalle presenti norme devono essere compresi, per ciascuna destinazione d'uso (abitativa e per annessi agricoli) i manufatti esistenti qualora non ne venga prevista nei progetti la demolizione contestualmente alla nuova edificazione.

- La disciplina attuativa delle zone agricole dettata dalle presenti norme segue le dimensioni dell'unità aziendale minima ottimale dedotte dalle verifiche svolte in ordine al frazionamento fondiario ed ai sistemi colturali prevalenti nell'ambito del territorio comunale, così come individuata dallo studio agronomico, allegato al presente PUGC, correlandola alla tipologia delle zone agricole previste:

ZONA AGRICOLA E1 lotto minimo 2 ha

ZONA AGRICOLA E2 lotto minimo 3 ha

La zona E è suddivisa nelle sottozone E1 E2 disciplinate ciascuna dalla norme che seguono, integrate dalle disposizioni generali suindicate.

OSSERVAZIONE N.02/D D.C.C. n. 06 del 29.05.2017

*D)Nelle Zone Agricole E, considerata la preesistenza di esercizi e di attività artigianali, consentire destinazione d'uso previste per le zone B2 "Completamento Edilizio Saturo", con applicazione delle relative norme tecniche di attuazione, compreso l'aumento del 20% del volume esistente per adeguamenti igienici e funzionali;*



## **Art. 14 - ZONA "E" SOTTOZONE**

### **SOTTOZONA E1: AGRICOLA SPECIALE COLTURE E TIPOLOGIE PROTETTE**

Sono quelle parti del terreno dove gli insediamenti rurali e le colture hanno caratteristiche tipologiche o architettoniche o ambientali da meritare misure di salvaguardia ovvero dove l'uso del suolo e gli interventi umani hanno determinato il formarsi di un ambiente o di strutture particolarmente significative per la lettura del paesaggio agricolo di queste zone e della cultura e tradizioni ad esso collegate.

In questo caso, le misure di salvaguardia sono allargate, oltre che al territorio ed ai manufatti presenti su di esso, anche alla copertura vegetale, e quindi alle colture praticate, in quanto esse costituiscono parte integrante di questo particolare ambiente agricolo e dell'interesse che esso riveste.

Il cambiamento delle colture in atto, potrà essere fatto soltanto con altre colture tipiche di questo ambiente e praticate nella zona, e con il criterio della rotazione delle colture.

In questa zona sui manufatti edilizi presenti, sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, restauro, e quegli interventi necessari a dotare gli organismi di servizi igienici o impianti tecnologici, modifiche e ristrutturazioni interne, per rinnovamento funzionale, se indispensabili al mantenimento in uso dell'immobile, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie, nei limiti di cui all'art. 13 delle presenti norme.

***Sarà la Commissione Edilizia a valutare l'opportunità di vietare l'abbattimento o la manomissione di eventuali elementi naturali o antropici di rilevante valore tradizionale.***

E' vietata la manomissione di tutti quegli elementi e manufatti propri dell'ambiente rurale o ad esso collegati, che rappresentino beni culturali tipici, o che abbiano caratteri architettonici meritevoli di conservazione, come archi, portali, pozzi, fregi, manufatti anche in legno.

Per questi manufatti sono ammessi solo lavori di consolidamento o restauro conservativo.

Eventuali recinzioni di fondi sono ammesse solo **preferibilmente** con elementi arborei o siepi, o muretti in pietrame o steccati in legno.

L'edificazione in queste zone è ammessa, ai soli fini della costruzione di residenze per i conduttori dei fondi o di annessi utili alla conduzione degli stessi.

A tal scopo si applicano alla sottozona E1 i seguenti indici:

Sm	=	Ha 2
If	=	0.01 Mq/mq*.
Np	=	2
HM	=	mt. 7.50
D 1/2/3	=	MT. 10

E' vietata l'apertura di cave, depositi di ogni genere, strade non strettamente funzionali alla conduzione del fondo, e In ogni caso strade e altre modifiche del suolo, che comportino modificazione del profilo e delle sezioni del terreno tali da costituire danno per il paesaggio ovvero interruzione e modifica dell'unità funzionale e visiva del paesaggio agrario e della tipologia colturale.

OSSERVAZIONE N.32 D D.C.C. n. 06 del 29.05.2017

**\*l'indice è riferito alle superfici residenziali e assimilabili**

## **SOTTOZONA E2 : AGRICOLA DI VALORE NATURALISTICO AMBIENTALE E ZONE BOScate**

Sono quelle parti del territorio non più utilizzate a scopi agricoli, o prive di qualsiasi utilizzo, dove si ravvisino caratteristiche tali da consigliarne la salvaguardia allo stato attuale, escludendone diverse utilizzazioni, o modificazioni di qualsiasi genere, salvo quelle necessarie al loro miglioramento o godimento, e indicate nel presente articolo.

Si tratta spesso di zone largamente modificate dall'attività umana, ma che tuttavia conservano caratteri di ambiente naturale o per la presenza di elementi significativi, come i corsi d'acqua o per la copertura vegetale, o per elementi morfologici caratteristici, o per le colture praticate e l'immagine che esse contribuiscono a formare in rapporto all'ambiente naturale circostante ed al paesaggio.

Vengono inoltre inserite in questa zona le aree boscate, che costituiscono un elemento tipico del paesaggio agricolo della Sabina rivestendo quasi tutti i rilievi collinari, e le zone a macchia che conservano ancora caratteri di naturalità e sufficiente estensione.

Si tratta in genere di residue porzioni dei boschi cedui misti di querce che un tempo dovevano ricoprire tutti i pendii, e che a volte conservano notevole valore ambientale, sia come testimonianza del paesaggio storico, sia per la frequente presenza di esemplari isolati di considerevoli età e dimensioni.

Pur non possedendo rilevante interesse naturalistico, si ritiene di doverli conservare al loro stato attuale, favorendone la riconversione in alto fusto, dove opportuno, per l'indubbia importanza che essi rivestono, sia sotto il profilo economico, che per la tutela geologica e idrica, che come elemento dominante del paesaggio, sia per il loro valore e le potenzialità ricreative, didattiche, che per il valore ecologico e la salvaguardia della diversità degli ambienti e delle varietà di biotipi.

Pertanto nelle zone boschive, tenute a ceduo, è consentito previa **comunicazione/ autorizzazione** dell'Amministrazione Comunale, il taglio

colturale o la riconversione in alto fusto o la ripulitura delle ceppaie e del novellame, necessaria al loro potenziamento, avendo cura di mantenere tutte le piante ed i polloni più sviluppati. Lo stesso accorgimento dovrà essere usato nelle zone sottoposte ad uso civico legnatico.

Dovranno in ogni caso essere salvaguardate le piante di maggiore età e dimensioni, anche morte, e quei brani di bosco dove gli elementi arborei o il sottobosco presentino più spiccate caratteristiche di naturalità o siano presenti essenze poco diffuse.

In questa sottozona sono escluse tutte le attività di modifica del suolo, delle vegetazione, salvo quelle eventualmente necessarie per il mantenimento o miglioramento dello stato colturale. E' vietata l'apertura di cave, depositi di ogni genere e l'abbandono di rifiuti.

***In tale zona, ai soli fini della conduzione di attività singole connesse all'utilizzo del fondo e nelle aree boscate, esclusivamente nelle radure naturali, sono ammessi edifici residenziali ed annessi agricoli, impianti ed attrezzature per la visita e lo sfruttamento a fini turistici, ricreativi, didattici, come piste pedonali o ciclabili, zone per la sosta ed il pic-nic, attrezzature per lo svago e lo sport, percorsi attrezzati, pannelli e percorsi didattici, ecc. previa accurata valutazione del loro inserimento nell'ambient.***

A tal scopo si applicano alla sottozona E2 con i seguenti indici:

Sml	= Ha 3
If	= 0.01 mq/mq
Np	= 2
HM	= mt. 6.00
D 1	= MT. 10
D2	= MT.10
D3	= MT.20

Il rilascio del Permesso di Costruire è in ogni caso subordinato alla presentazione di una dichiarazione di impegno a mantenere la destinazione d'uso assentita , pena l'annullamento del Permesso di Costruire e di una relazione dettagliata illustrante l'intervento previsto, la sua necessità le forme di utilizzo del fondo e le caratteristiche dell'azienda.

I caratteri tipologici ed architettonici delle costruzioni dovranno accordarsi con gli immobili rurali già presenti, o con quelli tipici della zona.

La Commissione Edilizia potrà richiedere supplementi di documentazione, o apportare modifiche al progetto per accordarlo ai requisiti architettonici e tipologici richiesti.

## **Art. 15 – ZONA F: INTERESSE COMUNE**

Sono comprese in questa Zona, tutte le aree destinate a servizi di pubblico interesse per il soddisfacimento di interessi collettivi, sia di iniziativa pubblica che privata, esistenti o previste dal PUGC ad integrazione di quelli esistenti.

E' divisa in sottozone, a seconda del tipo di attuazione che se ne prevede.

OSSERVAZIONE N. 2/C D.C.C. n. 06 del 29.05.2015

*C)Nelle Zone C1 e F2, se non dimostrata la volontà di attuazione, decorso il termine di 3 anni dall'omologazione del P.U.G.C., il Comune potrà stabilire, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, di destinare uno o più comparti di tali zone, mediante Piano Attuativo, all'edilizia economica e popolare, realizzando gli interventi direttamente o tramite concessione di aree a cooperative edilizie, imprese di costruzioni, ATER, nei modi stabiliti dalle norme vigenti, anche mediante l'intervento del privato, con alloggi a canone calmierato per edilizia sociale; Tale piano attuativo dovrà prevedere il solo recupero delle strutture già esistenti salvo incremento di cubatura per constatate necessità alloggiative comunque nei limiti massimi degli indici previsti per le zona C3/2;*

## **Art. 16 – ZONA F: SOTTOZONE**

### **SOTTOZONA F1: SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI INIZIATIVA PUBBLICA**

Si tratta delle aree destinate alla realizzazione di impianti, attrezzature e servizi di suo pubblico o di interesse comune di iniziativa pubblica, come attrezzature per il tempo libero, attrezzature sociali e culturali uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, amministrative, scolastiche.

Il piano si attua, in tali zone, per intervento diretto.

Nel progetto dovranno essere contenute indicazioni dettagliate circa la sistemazione complessiva dell'area, delle zone a verde, i rapporti con gli spazi esterni e i fabbricati adiacenti, i materiali e le rifiniture previste nella costruzione, gli accessori e gli arredi esterni previsti e una documentazione fotografica dell'area e delle aree adiacenti.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle nuove costruzioni, valgono le indicazioni di cui alla zona "B" (completamento)

A questa zona si applicano i seguenti indici:

If	= 1.8 Mc/mq
Sml	= Non previsto.
Rc	= 0.5 mq/mq.
VM	= Non previsto
Np	= 3
HM	= mt. 9.00
D 1/2	= MT. 5
D3	= MT. 10
Pi	= 200/Ha

## **SOTTOZONA F2 :**

### **SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI INIZIATIVA PRIVATA**

Si tratta delle aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse comune, di iniziativa e gestione privata.

Sono ammessi edifici, impianti ed attrezzature destinate al tempo libero, servizi sociali, culturali, commerciali, ristoranti, bar ritrovi, sale da ballo e da gioco, alberghi pensioni, palestre sportive e simili.

Il piano si attua per intervento diretto.

Alla domanda di autorizzazione deve essere allegata una relazione che illustri le caratteristiche e le finalità dell'opera, le forme di conduzione, l'eventuale forma di convenzionamento che potrà essere richiesta dal Comune, la gestione e quanto altro necessario.

Dovranno essere inoltre alleate al progetto tutte le indicazioni di cui alla sottozona F1 riguardante le caratteristiche di progetto.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle nuove costruzioni, si osserveranno le indicazioni di cui alla zona "B" (Completamento)

A questa zona si applicano i seguenti indici:

If	= 1.0 Mc/mq
Sml	= Non previsto.
Rc	= 0.5 mq/mq.
VM	= Non previsto
Np	= 3
HM	= Mt. 9.00
D 1/2	= MT. 5
D3	= MT. 10
Pi	= 200/Ha



## **Art. 17 - ZONA "G" VERDE , ATTEZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE**

Comprende tutte le aree destinate a Verde sia pubblico che privato, nonché le aree destinate a verde attrezzato o ad attività ricreative sportive, sia esistenti che previste dal PUGC ad integrazione di quelli esistenti.

Sono divise in tre sottozone, a seconda della loro funzione e della proprietà dei suoli.

## **Art. 18 - ZONA "G" SOTTOZONE**

### **SOTTOZONA G1 : VERDE PUBBLICO**

Sono le aree verdi destinate alla fruizione pubblica, alla conservazione e creazione del verde, di parchi e aree per il tempo libero, la ricreazione , la didattica.

In queste aree sarà prevalente la funzione culturale, didattica, e di salvaguardia degli specifici valori e delle funzioni delle aree verdi.

In questa Zona sarà consentita l'edificazione ai soli fini sopradetti di strutture e attrezzatura per la cultura e la didattica, delle strutture necessarie alla gestione e manutenzione dell'area, di attrezzature di supporto come panchine tettoie, pergolati, fontane, purchè realizzate con disegno, caratteristiche e dimensioni tali da armonizzarsi con l'ambiente e con le strutture preesistenti, e realizzate con materiali e finitura tradizionali, come murature in pietra o intonacate con intonaco civile liscio, legno , pietra, ferro lavorato.

Le coperture dovranno essere a tetto con manto in coppi di colore bruno o rosso mattone.

Si osserveranno i seguenti indici:

If	=	0.03 Mc/mq
VM	=	MC. 1000
HM	=	Mt. 4.50
D 1	=	MT. 10
D 2	=	MT. 10
D3	=	MT.20

Gli edifici esistenti dovranno essere mantenuti e destinati agli scopi sopra esposti.

Eventuali lavori di restauro, manutenzione o ristrutturazione dovranno garantire il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici originali

nonché di tutti elementi caratteristici, come fregi, modanature, cornicioni, ecc. salvo condizioni più restrittive dettate dalle tavole e dalle norme del PUGC.

Non potranno essere realizzati ampliamenti, modifiche o sopraelevazioni dei fabbricati esistenti.

In queste zone, la copertura vegetale dovrà essere mantenuta nelle condizioni attuali, salvo le opere eventualmente necessarie per la sua ricomposizione o sostituzione, o per le cure colturali delle essenze presenti. Sarà in ogni caso vietato il taglio di essenze arboree o arbustive di particolare pregio, portamento, età o posizione.

Ugualmente dovrà essere mantenuto il disegno e la conformazione originale di viali, camminamenti gradinate, piazzole, siepi, aiuole, recinzioni, pavimentazioni, arredi e quanto altro contribuisca al formarsi dell'immagine complessiva del luogo, o faccia parte della sua originale conformazione.

Tutti gli interventi effettuati sul suolo, sulla copertura vegetale ed arborea, sugli immobili, dovranno comunque essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche peculiari dell'area e alla corretta fruizione della stessa.

Eventuali modificazioni saranno ammesse solo per giustificati motivi didattici o di pubblica incolumità.

## **SOTTOZONA G2 : VERDE ATTREZZATO E SPORT**

Sono le aree destinate alla conservazione e creazione del verde, dei parchi e di altre zone per il tempo libero, lo svago e la ricreazione all'aria aperta, per lo sport e i giochi.

In queste aree sarà prevalente la funzione ricreativa, sportiva, ludica delle aree libere e delle zone verdi e il loro ruolo di filtro e supporto delle zone costruite. In tali zone è consentita l'edificazione di attrezzature, servizi, coperture, tettoie necessari per gli impianti sportivi o per la

ricreazione, palestre e piscine coperte e altri impianti, chioschi e bar e sale per giochi.

Eventuali costruzioni esistenti potranno essere mantenute se adibite a tali scopi.

Nelle aree verdi deve essere mantenuta l'alberatura esistente, e, se necessario, prevista la sua ricostituzione con essenze tipiche del luogo o altre, per giustificati motivi didattici o ornamentali.

Le recinzioni, salvo quelle necessarie per gli impianti sportivi, dovranno essere realizzate con siepi, essenze arboree, o paletti in legno.

Eventuali strade interne dovranno essere pavimentate con ghiaia, lapillo o altre pavimentazioni adatte all'uso previsto, con esclusione di asfalto e cemento.

Si applicheranno i seguenti indici:

If = 0.08 Mc/mq

Np = 1

HM = 4.50 Mt.\*

FM = 10 Mt. \*\*

Pi = 300/Ha

D 1/2 = MT. 10

D3 = MT.20 \*\*

\*= non si applica agli impianti sportivi al coperto.

\*\*= Non si applica per i fabbricati all'interno dell'area.

### **SOTTOZONA G3 : VERDE PRIVATO VINCOLATO**

Sono aree verdi mantenute ad uso privato che presentano particolari caratteri di pregio paesaggistico/ambientale.

In queste zone è proibita la costruzione di edifici a carattere residenziale.

E' consenta l'edificazione di strutture per la manutenzione, rimessaggio di attrezzature, tettoie, porticati aperti e simili, costruzioni di servizio alle residenze, con i seguenti indici:

If = 0.03 Mc/mq

Sm = mq. 5.000

HM = 3.50 Mt.

VM = Mc. 500

D 1/2 = MT. 10

D3 = MT.20 \*\*

\*\*= Non si applica per i fabbricati all'interno dell'area.

I fabbricati dovranno avere in ogni caso caratteri tali da accordarsi con le eventuali costruzioni preesistenti , e dovranno essere realizzate con materiali idonei, come murature in pietra intonacate, con intonaco civile liscio e finiture in legno, ferro, con esclusione di prefabbricati e simili, le coperture dovranno essere a doppia falda o a padiglione con manto di copertura in tegole di colore bruno, rosso mattone e simile.

E'ammessa la costruzione di arredi per esterni, come panchine, sedili, giochi, fontane , purchè intonati all'ambiente e realizzati con materiali idonei.

Gli edifici esistenti, salvo diversa indicazione riportata nelle tavole di PUGC , potranno essere sottoposti ad interventi di restauro, ristrutturazione e manutenzione, purchè vengano rispettate le caratteristiche tipologiche e architettoniche originali e mantenuti tutti quegli elementi che contribuiscono al particolare interesse dell'edificio, come fregi, portali, modanature, ecc.

In queste zone, dovrà essere mantenuta la copertura vegetale presente, o se necessario, potrà essere prevista la sua integrazione o ricostituzione con essenze adatte tipiche del luogo o simili a quelle già presenti. Le recinzioni dovranno essere realizzate con elementi arborei o arbustivi, siepi, o con muri di altezza massima di mt. 1.70 o con cancellate in ferro o paletti in legno, o miste in muratura e legno o ferro, sempre di altezza massima mt. 1.70.

## **Art. 19 – ZONA “H” CAMPEGGI ED AREE DI SOSTA**

L'Amministrazione comunale potrà individuare aree da destinare all'installazione di campeggi e aree di sosta temporanee, così come definiti dalla L.R. n. 59 del 3.5.1985, all'art. 2, che saranno attuate secondo le seguenti norme.

I requisiti minimi e le caratteristiche di tali impianti sono quelli previsti dalla citata L.R. 59/85 e dalle presenti norme.

Sulle aree destinate a tale scopo sarà permessa la realizzazione dei servizi necessari e l'edificazione di manufatti per il ristoro o la vendita di bevande e generi alimentari e vari, per i servizi igienici, per gli uffici della direzione e la ricezione, per giochi e tempo libero.

In ogni caso si osserveranno i seguenti standards e dimensioni:

Sm	= mq. 10.000*
It	= mc./mq.0.1
Superficie coperta	= mq.800**
HM	= Mc. 3.50
FM	= MT. 12.00
D 1/2/3	= MT. 10,00
Ip	= 300/Ha

\*(non si applica nel caso di aree per la sosta temporanea, per le quali non si prevede alcuna misura di lotto minimo):

\*\* (per singola costruzione, mq. 250)

Le strade di distribuzione interna dei campeggi saranno divise in due tipi: strade principali saranno quelle di distribuzione interna e di accesso alle varie zone, e la loro larghezza non potrà essere inferiore a mt. 3.00 né superiore a mt.4.50 con esclusione di cunette, ove necessarie.

Le strade di servizio alle piazzole sono invece quelle che permettono l'accesso con mezzi e roulettes alle piazzole, quando queste non siano direttamente raggiungibili dalla strada principale (ed in ogni caso la loro lunghezza non dovrà superare i mt. 40,00 per singolo tronco). Esse non potranno avere larghezza maggiore di mt. 3.50.

Le strade principali potranno essere pavimentate o bitumate, mentre le strade di accesso alle piazzole saranno in terreno naturale o ricoperte con ghiaia o materiali simili o con pavimentazioni da giardino.

Nella realizzazione delle strade si dovrà cercare di limitare al massimo scavi e movimenti di terreno, seguendo sempre dove possibile l'andamento del terreno.

Qualora, i complessi siano situati in zone verdi, sui fianchi di colline o pendii o comunque in zone di interesse paesaggistico o in comunicazione visiva con tali zone, dovrà essere curato il ripristino delle scarpate eventualmente necessarie, con inerbimento e messa a dimora di essenze arboree o arbustive adatte. In ogni caso lo sviluppo delle strade dovrà essere limitato al necessario e tale da permettere la corretta fruizione dell'area senza comprometterne l'unità formale e visiva, in rapporto anche con i siti circostanti.

Le costruzioni dovranno essere improntate alla massima funzionalità e semplicità, nel rispetto dei caratteri formali, architettonici e tipologici del luogo.

Dovranno essere realizzate in muratura o in legno, con esclusione di prefabbricati in cemento o lamiera o simili.

La copertura dovrà essere con tetto a doppia falda, con copertura in tegole di colori adeguati, rosso, avana o bruno.

Gli intonaci esterni dovranno essere anch'essi in colori adeguati, con preferenza per le tonalità chiare, come avana, sabbia o simili e con esclusione di colori accesi come rosso, azzurro, verde o altri.

Sono ammessi paramenti esterni con mattoni o pietrame a faccia vista.

Gli infissi di porte e finestre dovranno essere in legno.

Costruzioni o manufatti eventualmente esistenti, dovranno essere mantenuti ed utilizzati, salvo che le loro caratteristiche non siano in contrasto con i criteri esposti.

La Commissione Edilizia potrà in ogni caso richiedere l'adozione o il rispetto di particolari prescrizioni formali, tipologiche o architettoniche anche diverse da quelle di cui alle presenti norme, nell'esecuzione dei fabbricati in oggetto per giustificati motivi di interesse ambientale.

Tutte le strutture esterne, tavoli, panche, attrezzature sportive o di svago, tettoie o ripari di altro genere dovranno essere in legno, pietra e materiali tradizionali, e di forma e finiture intonate all'ambiente.

Recinzioni esterne ed interne dovranno anch'esse essere adatte all'ambiente e realizzate in muratura e/o legno, o con siepi e alberature, con esclusione di prefabbricati in cemento o ferro.

Le alberature esistenti dovranno essere mantenute per quanto possibile, e sarà in ogni caso vietato il taglio di eventuali essenze di alto fusto di considerevoli dimensioni, o di portamento o specie meritevole di essere mantenuta.

Nella messa a dimora di nuove essenze, dovranno essere utilizzate specie tipiche, come cerro, roverella, leccio, salice, olmo, pioppo tremulo, ontano nero ed altre, caratteristiche della vegetazione locale.

La Commissione Edilizia potrà in ogni caso, in rapporto alle esigenze dell'area o della sistemazione prevista, richiedere l'utilizzo di essenze particolari o la messa a dimora di un numero di essenze superiore a quello minimo consentito.

Per le siepi o aiuole dovranno essere usate essenze arbustive caratteristiche e tipiche del luogo, come ginestre, erica, cisto, scopa, o altre adatte.

In ogni caso le piantumazioni dovranno assicurare il rispetto dell'ambiente circostante e il mantenimento o ripristino della continuità ambientale.

Le aree di sosta temporanea dovranno essere servite da strade già esistenti e non potranno essere aperte altre strade, né per accesso all'area



né per la distribuzione interna. Non è consentita inoltre la bitumazione delle strade eventualmente esistenti.

Qualsiasi alberatura presente dovrà essere mantenuta, e saranno ammesse alberature con essenze tipiche come quelle già elencate.

La recinzione delle aree dovrà essere realizzata con staccionate in legno e tutte le attrezzature previste (bracieri,tavoli,panche), dovranno essere in pietra o legno.

In queste aree infine dovranno essere utilizzati wc del tipo chimico a pulizia periodica e senza emissione di liquami.

Sarà possibile, in mancanza di possibilità di approvvigionamento di acqua, l'utilizzo di serbatoi per la stessa.

In queste Aree di Sosta Temporanea non è permessa l'edificazione di alcuna struttura fissa, al di fuori del manufatto destinato a W.C. chimico.

Gli impianti dovranno assicurare il superamento delle barriere architettoniche , ai sensi di Legge vigenti, in materia, o prevedere un'area riservata ed accessibile da portatori di handicaps motori.

## **Art. 20 - ZONA "I" ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

Sono le aree destinate ad ospitare gli impianti tecnologici di uso e servizio pubblico, sia esistenti che futuri, quali impianti di depurazione, centrali di distribuzione o produzione dell'energia, opere di presa di acquedotti, serbatoi di accumulo, impianti di pompaggio e sollevamento di reti idriche o fognature, impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti.

In queste aree potranno essere realizzati esclusivamente le opere ed i volumi necessari a funzionamento degli impianti di cui sopra.

Nel caso di manufatti di considerevole dimensione e altezza, dovranno essere adottate tipologie architettoniche, materiali, coloriture ed accorgimenti atti a garantire il migliore inserimento dell'opera nell'ambiente, quali rinterri, inerbimenti, schermature vegetali.

## **Art. 21 - ZONE DI RISPETTO**

Sono quelle zone nelle quali , indipendentemente dalla loro destinazione, l'utilizzo è condizionato al rispetto di particolari misure per la tutela di elementi o situazioni ambientali o territoriali peculiari, quali la vicinanza di centri abitati di particolare pregio storico-ambientale, la presenza di cimiteri, la presenza di aree archeologiche o di beni storici o culturali localizzati, la presenza di alvei di fossi, torrenti e sorgenti, la presenza di impianti di depurazione.

Per tali aree si applicheranno, oltre alle norme previste dalle varie Zone Omogenee, le seguenti norme specifiche:

### **ZONE A VINCOLO CIMITERIALE**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali e delle relative aree di rispetto; sono consentite solo piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Valgono per tali spazi le limitazioni della'rt. 338 del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934, n. 1265 modificato con Legge 17 ottobre 1957, n. 998 e Legge 4 dicembre 1965 n. 1428

### **FASCE DI RISPETTO ALLA VABILITA'**

Sono sottoposte alle limitazioni stabilite dall'art. 19 -1° e 2° comma della Legge 6/8/1967 e delle relative norme di applicazione del D.M. 1404 dell'1/4/1968. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della strada stessa, e degli impianti di distribuzione carburante.

L'ampiezza della fascia è stabilita dal D.P.R. n. 495/1992 e D.P.R. 610/1996 e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

### **FASCE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA**

Lungo tutti i corsi d'acqua, anche se non indicati nelle planimetrie di progetto, fermi restando gli indici valevoli per la Zona Omogenea indicata dal PUGC, a seconda delle destinazioni previste, è prescritto nell'edificazione di qualsiasi manufatto il rispetto del distacco dal letto del corso d'acqua di ml. 30,00 per ciascuna ripa.

### **ZONE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Ai sensi delle vigenti leggi Nazionali e Regionali le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane hanno una fascia di rispetto per ciascun lato di ml. 100,00.

Tale area, pur concorrendo alla formazione della superficie utile a seconda degli indici della zona di PUGC, è inedificabile.

## **Art. 22- ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI**

Le aree sottoposte da Leggi regionali o Nazionali o vincoli speciali, sismico idrogeologico, paesistico, archeologico, dovranno osservare le disposizioni contenute nelle Leggi di imposizione del vincolo, e ogni intervento o attività edilizia o fondiaria sarà sottoposta ad autorizzazione preventiva, secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.

## **Art. 23 - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI E DIRITTI COLLETTIVI**

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

a) le terre assegnate, in liquidazione diritto di uso civico o di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del comune o di una frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti enti.

b) le terre possedute da comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici o comunque soggette al demanio collettivo delle popolazioni.

c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e associazioni agricole comunque nominate .

e) Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 1766/1927 scioglimento di Associazioni Agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa Legge 1766/1927.

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

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel PUGC che dovessero interessare aree sulle quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderle edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute da PTPR, PTP e Piani sovraordinati di competenza .

## **Art. 24 - CAVE E ATTIVITA' ESTRATTIVE**

Per lo sfruttamento delle cave per estrazioni materiali, consentibili laddove non in contrasto con i vincoli, e le destinazioni dello strumento urbanistico, si farà riferimento a quanto previsto ***dalle Leggi Statali e Regionali vigenti in materia.***

## **Art. 25 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nella progettazione di tutti gli impianti e le opere di pubblico interesse, e in quelle degli alloggi destinati ad Edilizia Economica e Popolare e delle relative opere di urbanizzazione, dovranno essere adottati accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, ai sensi della legge n. 118 del 30 marzo 1971 e della Legge Regionale n. 72 del 12 giugno 1975 e successive modificazioni o integrazioni.

Nella progettazione delle nuove costruzioni di tipo privato dovranno essere adottati accorgimenti atti a garantire la visitabilità e adattabilità delle stesse, così come prescritto dal D.P.R. 24/7/1996 N. 503.



## **Art. 26 - RECUPERO URBANISTICO DEI FABBRICATI ABUSIVI**

I fabbricati per i quali sia stata presentata regolare domanda di sanatoria o di condono ai sensi della L.47/1985 e successive modificazioni, potranno essere completati, qualora ricadenti in zone perimetrale dal PUGC come edificabili, con l'osservanza degli standards dimensionali di cui alla Zona Omogenea nella quale ricadono.

Per i fabbricati ricadenti in zone esterne al perimetro del PUGC, essi potranno essere completati nello stato in cui si trovano, senza possibilità di aumenti di volumi o superfici, ad eccezione di quelli indispensabili per gli adeguamenti igienico-funzionali dei volumi esistenti.

Qualora possibile nel rispetto degli standards e delle norme di cui alla Zona Omogenea nella quale ricadono, e previa acquisizione di tutti i pareri necessari ai sensi delle leggi vigenti i fabbricati potranno essere completati anche con aumento di volumi e superfici.

## **Art. 27 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

**ZONA A** - residenze, singole o collettive, alberghi, pensioni, attività commerciali, di servizio e ristorazione, botteghe artigianali, uffici, attività culturali e ricreative, depositi, cantine, magazzini a servizio diretto delle residenze o delle attività artigianali con esclusione di depositi, magazzini, industrie, attività che producono rumori molesti, liquami o fumi dannosi, stalle e simili.

**ZONA B** - oltre alle destinazioni ammesse per la Zona "A" sono ammessi depositi, magazzini, officine, autorimesse, supermercati, cinematografi (purchè la loro dimensione non sia tale da configurare attività di tipo industriale, ovvero le attività stesse non producano rumori o fumi dannosi), decorazioni, sistemazioni e arredi esterni, attrezzature per il gioco, lo sport e la ricreazione ad uso privato, per le sottozone B3-B4, sono ammessi inoltre annessi agricoli, depositi, magazzini locali di lavorazione, essiccamento, trasformazione prodotti, ad uso familiare.

**ZONA C** - tutte le destinazioni ammesse per la Zona "B" di completamento, con esclusione di quelle previste in aggiunta per la sottozona B3-B4.

**ZONA D** - Oltre agli edifici ed attrezzature per lo svolgimento di attività artigianali o industriali per uffici, attività commerciali nella misura indicata nelle norme, depositi anche all'aperto, residenze per gestori, custodi, e sorveglianti.

**ZONE E1,E2**- Abitazioni nella misura prevista dalle norme, annessi agricoli, magazzini, stalle, pagliai, ricoveri, silos, serbatoi idrici, abbeveratoi, piccoli invasi, locali per la raccolta e lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per l'allevamento, decorazioni, sistemazioni e arredi esterni, attrezzature per il gioco, lo sport e la ricreazione ad uso privato,

ricettività e ristorazione di tipo agriturismo. Sono esclusi depositi non agricoli di ogni tipo di materiale, cave ed attività estrattive.

**ZONA F** - Uffici, attrezzature sanitarie culturali, religiose, ricreative, ricettive esclusa la residenza di tipo privato, attrezzature sportive, servizi igienici e ristoro, residenze per gestori o custodi.

**ZONA G** - Servizi igienici e locali per ristoro e ricreazione, spacci, impianti e attrezzature per la sosta e il tempo libero.

**ZONA H** - Servizi igienici, spacci, locali per ritrovo e ricreazione, impianti e attrezzature per la sosta e il tempo libero.

**ZONA I** - Servizi tecnologici e opere accessorie.

## **Art. 28 - POTERI DI DEROGA**

E' potere dell'Amministrazione Comunale applicare la deroga alle presenti norme in tutti i casi previsti dalle Leggi Nazionali e Regionali in materia e con le prescrizioni da Esse indicate.

## **DEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI D.C.C. N. 06 DEL 29.05.2015**

- **PRESA D'ATTO DEL PARERE IGIENICO-SANITARIO FAVOREVOLE RIMESSO DALL'AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI RIETI PROT. N. 20483 DEL 19.05.2015 ACQUISITO AL PROT. N. 2720 IN DATA 19.05.2015, CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**

- a. Ogni successivo strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Intervento Edilizio convenzionato) dovrà essere sottoposto all'acquisizione del parere previsto, così come per legge, da questo servizio;*
- b. Si dovrà predisporre uno o più elaborati dai quali risulti il coordinamento dello strumento urbanistico già adottato con le determinazioni assunte ai sensi della lettera a) comma 5° della l.R. n. 18 del 03.08.2001 (Zonizzazione Acustica);*
- c. Previsioni da radiazioni ionizzanti:*
- d. nella identificazione delle zone nelle quali si intenderà installare sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc..., si dovrà fare riferimento, in fase di pianificazione urbanistica e territoriale, alle seguenti normative: L. n. 36/2001 e D.Lgs. n. 259/2003;*
- e. Le norme tecniche di attuazione, dovranno essere integrate con le seguenti disposizioni:*

➤ **Art. 19 – ZONA “H” CAMPEGGI ED AREE DI SOSTA**

*L'articolo 19 dovrà essere adeguato a quanto disposto dal Regolamento Regionale n. 18 del 24 ottobre 2008, così come modificato dal Regolamento Regionale n. 27 del 26 novembre 2014;*

➤ **Art. 21 – ZONE DI RISPETTO**

*L'articolo 21 dovrà essere adeguato secondo le prescrizioni di seguito riportate:*

**ZONE A VINCOLO CIMITERIALE**

*Le aree con vincolo cimiteriale sono disciplinate dall'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'art. 28 Legge n. 166 del 01.08.2002. – Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali – il quale dispone che è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge”;*

**ZONA DI RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

*La fascia di rispetto assoluto con vincolo di in edificabilità degli impianti di depurazione dovrà avere una larghezza non inferiore a mt. 100 (Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici del 04.02.1977-Allegato n. 4 – Punto 1.2 lett. c));*

➤ **Art. 25 – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

*L'art. 25 dovrà essere adeguato a quanto disposto dal Capo III – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere*

*architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.;*

*Dovrà essere inserita inoltre la:*

**ZONA DI SALVAGUARDIA ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE.**

*Le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, da distinguersi in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, dovranno avere una estensione così come disposto dall'art. 94 del D. Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. e regolate conseguentemente;*

- **ZONA “G” VERDE, ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE**
  - *Nella redazione di progetti attuativi di interventi nella Zona “G”, si dovrà tener conto che il sistema verde anche a prescindere dal rispetto degli standard specifici di legge, sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azione più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle, non sempre considerate di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica;*
- *I progetti esecutive delle opere di urbanizzazione (rete idrica, rete fognaria, rete fornitura energia elettrica, ecc.) dovranno essere sottoposti all'approvazione dello scrivente servizio ai sensi dell'art. 228 del TULLS n. 1265/34 e predisposti secondo le specifiche tecniche impartite dagli Enti Gestori dei Servizi;*
- **PRESA D'ATTO** della Deliberazione di C. C. n. 11 del 06.06.2012 con la quale è stato approvato il regolamento comunale per la disciplina delle installazioni delle stazioni radio base per la telefonia mobile e telecomunicazioni nel territorio di Casperia”, nonché individuata l'area di proprietà comunale per la localizzazione delle stesse;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE GENERALE

Art. 1	Generalità	pag.	1
Art. 2	Indici	“	2
Art. 3	Attuazione del PUGC	“	4
Art. 4	Zonizzazione	“	6
Art. 5	Zone destinate a viabilità	“	7
Art. 6	Zone residenziali	“	9
Art. 7	Zona “A” Centro Storico	“	10
Art. 8	Zona “B” Completamento	“	13
Art. 9	Zona “B” Sottozone	“	15
Art. 10	Zona “C” Espansione	“	19
Art. 11	Zona “C” Sottozone	“	23
Art. 12	Zona “D” Artigianato e P.I.	“	26
Art. 13	Zona “E” Agricola	“	28
Art. 14	Zona “E” Sottozone	“	32
Art. 15	Zona “F” Interesse Comune	“	37
Art. 16	Zona “F” Sottozone	“	38
Art. 17	Zona “G” Verde e Sport	“	40
Art. 18	Zona “G” Sottozone	“	41
Art. 19	Zona “H” Campeggi	“	45
Art. 20	Zona per impianti tecnologici	“	49
Art. 21	Zone di rispetto	“	50
Art. 22	Zone di Vincolo Speciale	“	52
Art. 23	Usi civici	“	53
Art. 24	Cave e attività estrattive	“	54
Art. 25	Eliminazione barriere architettoniche	“	55
Art. 26	Recupero fabbricati abusivi	“	56
Art. 27	Destinazioni d’uso	“	57
Art. 28	Poteri di deroga	“	59