



Comune di
SORIANO NEL CIMINO

- Provincia di Viterbo -



Faggeta vetusta dei Monti Cimini
Iscritta nella lista del Patrimonio Mondiale nel 2017

Servizio IV - AREA TECNICA

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione *D.C.C. n. 27 del 17/05/1999 - D.C.C. n. 7 del 17/02/2006*

Approvazione *D.C.C. n. 80 del 25/09/2009 - D.G.R. n. 23 del 21/01/2010*

Sincronizzazione grafica *D.C.C. n. 5 del 21/01/2022*

Committente:

Comune di Soriano nel Cimino

Progettisti:

*Ing. Luigi Nardi
Geom. Giorgio Fornaciari
Arch. Roberto Chiatti*

Disegnatori:

*Arch. Aimola Alessandro
Arch. Simona Curti
Geom. Cesare Beccaccioli
Geom. Tonino Ranocchia
Geom. Emanuele Donnino
Geom. Federico Clarioni*

INDICE

TITOLO I°

La Variante Generale del PRG

Capo I°

Oggetto della Variante Generale del Piano Regolatore

art. 1 – Oggetto della Variante del Piano Regolatore

Capo II°

Parametri e classificazioni

art. 2 – Grandezze urbanistiche

art. 3 – Grandezze edilizie

art. 4 – Indici

art. 5 – Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico

art. 6 – Cambiamento delle destinazioni d'uso

art. 7 – Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

art. 8 – Categorie di intervento urbanistico ed edilizio

art. 9 – Categorie di intervento paesaggistico – ambientale

art. 10 – Categorie di intervento energetico – ambientale sugli edifici e spazi aperti

art. 11 – Categorie di intervento ecologico – ambientale

TITOLO II°

Attuazione della variante Generale del PRG

Capo I°

Attuazione della Variante Generale

art. 12 – Caratteri ed efficacia degli elaborati

art. 13 – Modalità di attuazione

art. 14 – Z.T.O. A - Centro Storico

art. 15 – Z.T.O. B – Completamento edilizio

art. 16 – Z.T.O. C – Espansione edilizia

art. 17 – Z.T.O. D – Attrezzature produttive

Capo II°

Edificazione in zona agricola

art. 18 – Z.T.O. E – Zona agricola

art. 19 – sottozona E1 - Agricola normale

art. 20 – Criteri per l'edificazione in zona agricola

art. 21 – Piani di utilizzazione aziendale

art. 22 – Vincolo di inedificabilità

art. 23 – Agriturismo

art. 24 – sottozona E2 – Agricola boscata

art. 25 – sottozona E3 – Parco naturale vincolato

art. 26 – sottozona E4 – Area agricola parzialmente vincolata

art. 27 – sottozona E5 – Area agricola vincolata

art. 28 – sottozona E6 – Area agricola con valore paesaggistico

Capo III°

Attrezzature

- art. 29 – Z.T.O. F – Attrezzature pubbliche
- art. 30 – Z.T.O. G - Verde privato per attrezzature private di uso pubblico
- art. 31 – Z.T.O. H – Attrezzatura religiosa con residenza collettiva
- art. 32 – Centro astronomico
- art. 33 – Vincolo cimiteriale

Capo IV°

Reti per il servizio idrico integrato

- art. 34 – Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato

Capo V°

Reti per il trasporto dell'energia e impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

- art. 35 – Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche
- art. 36 - Infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici
- art. 37 – compatibilità ambientale degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati

TITOLO III°

Norme finali

Capo I°

Corrispondenze

- art. 38 – Coefficiente di conversione volumetrica

Capo II°

Adeguamenti e deroghe al PRG

- art. 39 – Adeguamenti del PRG
- art. 40 – Deroghe al PRG
- art. 41 – Aree di demanio e private gravata da usi civici.

TITOLO I°
LA VARIANTE GENERALE DEL PRG

Capo I°
Oggetto della Variante Generale del Piano Regolatore

art. 1
Oggetto della Variante Generale del Piano Regolatore

- 1 – La Variante Generale del Piano Regolatore Comunale del Comune di Soriano nel Cimino disciplina le attività di trasformazione fisica, di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale.
- 2 – Il territorio comunale è diviso in zone e sottozone, all'interno delle quali sono definite le caratteristiche d'intervento, così come meglio espresse negli articoli che seguono
Le zone esprimono destinazioni d'uso prevalenti, indici di edificabilità, altezze massime, distacco dai confini e le altre caratteristiche del tessuto edilizio.

Capo II°
Parametri e classificazioni

art. 2
Grandezze urbanistiche

- 1 – Superficie territoriale ST : misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato, essa comprende, oltre alle aree private le aree pubbliche. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale ET.
- 2 – Superficie fondiaria SF misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante attuazione diretta, essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici , corrisponde al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La Superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dalla presente Variante Generale. Alla SF si applica l'Indice di edificabilità fondiaria EF.

Non possono essere computate nella superficie fondiaria :

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali ovvero quelle, anche se dello stesso proprietario, che di fatto risultano asservite ad altre costruzioni;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o non confinanti o interrotte da zone o sottozone con diversa destinazione urbanistica;
- le aree destinate a strade pubbliche o gravate da servitù pubbliche e le strade vicinali.

La superficie massima costruibile è data dall'involuppo delle proiezioni a terra sia dei volumi fuori terra che di quelli entroterra. L'involuppo stesso non può invadere le zone vincolate per i distacchi dei fabbricati dal confine del lotto e dal filo stradale, fatta eccezione per i volumi interrati destinati esclusivamente ad autorimessa a servizio delle cubature principali.

- 3 – Superficie coperta SC : misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrini.
- 4 – Superficie permeabile SP : misura in percentuale la quota di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni della Variante Generale e degli altri strumenti urbanistici vigenti.
- 5 – Capacità insediativa CI, esprime tramite il rapporto volume edificato/100 mc, il numero degli abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.
- 6 – Carico urbanistico CU, esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in : basso CU/b e medio CU/m.

7 – Densità arborea DA e arbustiva DAR esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento.

8 – Isolato : costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde a una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

9 – Unità edilizia : rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

art. 3

Grandezze edilizie

1 – Superficie utile lorda SUL : misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

E' esclusa la superficie di :

- a) vani corsa degli ascensori e vani scala, salvo i relativi ingombri al piano terra;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti la linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,8 ml fuori terra qualora destinati a funzioni asservite agli usi e alle unità funzionali dei livelli sovrastanti (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi);
- e) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 1,80 ml;
- f) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore, per motivi di risparmio energetico.

2 – Superficie utile virtuale SUv : esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,20 m.

3 – Altezza degli edifici H : è data dalla media delle altezze dei fronti degli edifici stessi; l'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso.

Per il calcolo dell'altezza media del fronte le misure di riferimento sono :

- per la linea di terra, dalla quota media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a terrazzo, l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso;
- per la linea di copertura del fabbricato delle costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 35%, l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta della linea del tetto (intesa questa come linea d'intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio). Per i fronti nei quali la linea del tetto non sia orizzontale, l'altezza del fronte si misura dalla media dell'intersezione tra il prospetto e le falde stesse.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea d'imposta del tetto stesso, ovvero ai 2/3 della linea di imposta del tetto quando lo stesso non sia orizzontale qualunque sia il fronte interessato.

In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, canne fumarie, centrali di riscaldamento e condizionamento).

4 – Distanza dai confini DC : rappresenta la lunghezza, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso sia stabilita, per questi, una distanza ai sensi delle presenti disposizioni.

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

Per le nuove edificazioni e le demolizioni e ricostruzioni :

al di fuori del centro abitato e delle frazioni si applicano le distanze previste dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;

all'interno del centro abitato e delle frazioni si applicano le distanze previste dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive integrazioni e modificazioni per quanto attiene le strade di tipo A e di tipo D per quanto attiene le strade di tipo E ed F si applicano le distanze previste dal D.I. 1444/68, e dalle presenti disposizioni.

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

art. 4

Indici

1 – Indice di edificabilità territoriale ET : rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metroquadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq.

2 – Indice di copertura IC : esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta SC e la Superficie fondiaria SF, di pertinenza o comunque impegnata ai fini dell'ammissibilità della Superficie utile lorda SUL della costruzione stessa.

3 – Indice di permeabilità IP : esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.

art. 5

Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico

1 – Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in cinque funzioni :

- a) Abitative;
- b) Terziarie;
- c) Alberghiere;
- d) Produttive;
- e) Agricole.

2 – Ad ogni destinazione d'uso viene attribuito un Carico urbanistico (CU), in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, di cui al successivo art. 7.

3 – Le destinazioni d'uso con relativo carico urbanistico (CU) sono le seguenti :

- a) Abitative
 - CU/b : Abitazioni, "Residence" e abitazioni collettive;

- b) Terziarie
 - CU/b : Pubblici esercizi; Servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati) al di sotto di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a mq 250; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq. 500;
 - CU/m : Pubblici esercizi; Servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati) al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 2500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq. 1000; Sedi istituzionali e rappresentative;
- c) Alberghiere
 - CU/m Attrezzature turistico ricettive, Alberghi fino a 60 posti letto.
- d) Produttive
 - CU/p Artigianato produttivo e industria; Commercio all'ingrosso; Depositi e magazzini.
- e) Agricole
 - CU/b Abitazioni agricole; Agriturismo; Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia.

art. 6

Cambiamento delle destinazioni d'uso

1 – La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

2 – Non è considerato cambiamento di destinazione d'uso ai sensi delle presenti norme tecniche quello che riguarda meno del 25% della superficie utile dell'unità immobiliare.

3 – I cambi di destinazione d'uso (con o senza lavori edilizi) se riguardano spostamenti da una categoria ad un'altra, consentite per quella specifica zona così come definite nella presente Variante Generale, sono soggette a concessione edilizia e devono documentare il tipo di attività che si andrà a esercitare, nelle zone a prevalente destinazione residenziale, dovrà ricadere tra quelle compatibili e non considerate moleste con la destinazione d'uso principale così come verrà in seguito precisato. In tutti gli altri casi il cambio di destinazione d'uso è soggetto a diverso titolo abilitativo eventualmente previsto dal D.P.R. 380/01.

art. 7

Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1 – Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art. 5, comma 3, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici P2 :

CU/b	P1	P2
abitative	4mq/10 mq SUL	1mq/10 mq SUL
terziarie	2mq/10 mq SUL	2mq/10 mq SUL
agricole	-	-

CU/m	P1	P2
Terziario	3mq/10 mq SUL	6mq/10 mq SUL
Alberghiere	3mq/10 mq SUL	4mq/10 mq SUL
Produttive	3mq/10 mq SUL	2mq/10 mq SUL

2 – I parcheggi devono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuoriterza dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su arre che non facciano parte del lotto purchè non distino più di 100 ml dall'edificio.

3 – Gli immobili destinati a parcheggio privato sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

4 – Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) sono richiesti solo parcheggi P1, nella misura di un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

5 – Le quantità di cui sopra sono da ritenersi dotazioni minime ai sensi della presente Variante Generale; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

art. 8

Categorie di intervento urbanistico ed edilizio

1 - In attuazione della vigente normativa le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono le seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Opere interne alle singole unità immobiliari;
- c) Manutenzione straordinaria;
- d) Restauro e risanamento conservativo;
- e) Ristrutturazione edilizia;
- f) Demolizione e ricostruzione;
- g) Ristrutturazione urbanistica;
- h) Nuova edificazione di singoli manufatti;
- i) Nuovo impianto urbanistico.

2 – Sono interventi di Manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31, lettera a), L. 457/78).

3 – Sono Opere interne alle singole unità immobiliari OI quelle indicate all'art. 26, comma 1 della L. 47/85.

4 – Sono interventi di Manutenzione straordinaria MS quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare e integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 31, lettera b), L. 457/78).

5 – Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo RC quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino

e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31, lettera c), L. 457/78). Sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuno delle seguenti riferite alla legge 29 gennaio 1977 n. 10 :

- residenza (art.5 e 6);
- residenza rurale (art. 9, lettera a);
- opere pubbliche e di interesse generale (art. 9, lettera f);
- alloggi collettivi categoria catastale B (art. 10, comma 2);
- attività commerciali e direzionali (art. 10, comma 2)
- attività industriali e artigianali (art. 10, comma 2);

6 – Sono interventi di Ristrutturazione edilizia RE quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (art. 31, lettera d), L. 457/78), come di seguito specificato :

RE1 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma

RE2 ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma senza ampliamento della SUL

7 – Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, DR, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

8 – Sono interventi di Ristrutturazione urbanistica RU 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, della rete stradale (art. 31, lettera e), L. 457/78)

9 – Sono interventi di Nuova edificazione NE tutte le opere non comprese nei precedenti punti del presente articolo anche quando riguardano l'aggiunta di volumi o superfici accessorie, quali ad esempio sottotetti, terrazzi, balconi, ecc. al di fuori della sagoma della costruzione esistente. Sono manufatti provvisori, anche se infissi nel suolo, quelli necessari per far fronte a esigenze stagionali e transitorie e la durata della cui utilizzazione sia predeterminata mediante atto d'obbligo. Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree poste a disposizione dalla competente autorità comunale. Sono volumi accessori o tecnici quelli che si aggiungono alle costruzioni principali e ne costituiscono pertinenza. I volumi tecnici si differenziano da quelli accessori per il fatto che i primi sono realizzati per ragioni tecniche, mentre i volumi accessori si aggiungono semplicemente ai volumi principali per migliorarne l'utilizzazione.

La sommatoria di tutte le superfici accessorie non possono risultare superiori alle superfici principali afferenti. Sono considerati locali accessori, quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini morti, ecc.

I locali accessori non abitabili, che costituiscono pertinenze di locali di abitazione, sono considerati:

- a) accessori indiretti quando costituiscono unità immobiliare a sé stante (cantine, garage, soffitte, deposito, stenditoi, ecc.).

I volumi di questi locali accessori, devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza. Per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili e/o agibili;

- b) accessori diretti quando sono direttamente collegati con ambienti abitabili e/o agibili (cantine, soffitte, ripostigli in genere, ecc.).

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio, (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne

fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso. La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

Ai sensi e per gli effetti del comma 60, dell'art. 2 della legge 662/96, lettera "i", i volumi tecnici e le autorimesse private interrato sono sottoposte a semplice autorizzazione edilizia, mentre restano sottoposte a concessione edilizia e al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e l'ampliamento dei volumi accessori.

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura e aperta su tutti i lati.

Le tettoie o pensiline anche quando sono collegate con i locali abitabili e/o agibili, costituiscono pertinenza e pertanto sono soggette ad autorizzazione non onerosa.

Costituisce portico lo spazio aperto del fabbricato aperto su tre lati. La superficie del portico non può essere superiore al 25 % della superficie dell'impronta a terra del fabbricato.

La costruzione del portico è subordinata a concessione onerosa. Per le tettoie, pensiline e i portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dal filo stradale così come prescritto dalle presenti NTA.

10 – Sono interventi di Nuovo impianto urbanistico NIU quelli che riguardano un insieme sistematico di opere (urbanizzazione, nuove costruzioni, etc.) necessarie alla realizzazione di nuovi insediamenti.

11 – Interventi di variazione di destinazione d'uso. Tenuto conto di quanto previsto dall'art.14 della legge 179/92, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

art. 9

Categorie di intervento paesaggistico-ambientale

1 – Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in due categorie Restauro paesaggistico-ambientale; Riquilificazione paesaggistico-ambientale.

2 – Si definisce intervento di Restauro paesaggistico-ambientale un insieme di opere finalizzate alla salvaguardia e al miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico-archeologiche degli spazi aperti in coerenza con il tipo (ambito) di paesaggio esistente. Gli interventi comprendono il recupero o il restauro dei manufatti (casali, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

3 – Si definisce intervento di Riquilificazione paesaggistico-ambientale un insieme di opere finalizzate alla ricostituzione o alla creazione di caratteri fisionomici del paesaggio. Gli interventi comprendono la ricostituzione delle componenti, naturalistiche, storico, archeologiche degli spazi aperti coerenza con il tipo (ambito) di paesaggio esistente e la costituzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali di progetto attraverso la creazione di filari, aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, finalizzate alla creazione di margini e aree filtro verso abitati e zone produttive e verso infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Gli interventi comprendono altresì il recupero o il restauro dei manufatti (casali, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale e l'inserimento di nuovi manufatti eventualmente previsti in coerenza con il nuovo quadro paesistico delineato.

art. 10

Categorie di intervento energetico-ambientale sugli edifici e spazi aperti

1 – Gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti si articolano in tre categorie : Miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti; Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti; Rigenerazione ambientale degli spazi aperti.

2 – Miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti è la categoria di intervento finalizzata all'ottenimento della efficienza energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti attraverso un insieme sistematico di opere che a partire da una analisi del clima e microclima (temperatura, umidità, venti, radiazione solare, percorso del sole, ombreggiamento) preveda una idonea impostazione tipologica e morfologica dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'uso del verde come elemento termoregolatore, il recupero delle acque grigie o meteoriche per usi irrigui, l'uso di materiali durevoli, facilmente manutenibili e a basso contenuto energetico.

3 – Risanamento igienico-sanitario degli edifici e spazi aperti è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado igienico sanitario mediante opere sistematiche di eliminazione di tettoie e baracche precarie, eliminazione di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive alla salute, bonifica igienica dei suoli.

4 – Rigenerazione ambientale degli spazi aperti è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni di vivibilità dal punto di vista igienico microclimatico agli spazi aperti attraverso opere sistematiche di ripermabilizzazione dei suoli (permeabilità profonda), rinaturalizzazione dei suoli, interventi di piantumazione arborea e arbustiva con finalità di regolazione microclimatica, protezione acustica e attenuazione dell'inquinamento atmosferico.

art. 11

Categorie di intervento ecologico-ambientale

1 – Gli interventi ecologico-ambientali si articolano in tre categorie : Rinaturalizzazione dei suoli; Rinaturalizzazione del reticolo idrografico; Rinaturalizzazione di aree libere.

2 – Rinaturalizzazione dei suoli è la categoria di interventi finalizzata alla rigenerazione ambientale delle aree trasformate o degradate; questa comprende la dismissione e demolizione di edifici e infrastrutture (eventualmente legati alla delocalizzazione delle attività) e agli interventi necessari alla bonifica e al recupero dei suoli alterati (eliminazione di coperture impermeabili, risagomatura, ecc.).

3 – Rinaturalizzazione del reticolo idrografico è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado dei corsi d'acqua, mediante opere sistematiche di rimeandrizzazione, riqualificazione spondale, ecc, e alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche a questi legate.

4 – Rinaturalizzazione di aree libere è la categoria di intervento finalizzata ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi e la ricreazione di biotopi tipici della campagna viterbese.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL PRG

Capo I°

Attuazione della Variante Generale

Capo II°

Edificazione in zona agricola

Capo III°

Attrezzature

Capo IV°

Reti per il servizio idrico integrato

Capo V°

Reti per il trasporto dell'energia e impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

Capo I°

Attuazione della Variante Generale

art. 12

Caratteri ed efficacia degli elaborati

- 1 – La disciplina della Variante Generale al PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi costituiti dalle presenti NTA e dalle Tavole di Zonizzazione in scala 1/10.000, 1/5.000 e 1/2.000.
- 2 – Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 3 – Nell'eventuale contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione e le indicazioni contenute nelle tavole della Variante Generale, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

art. 13

Modalità di attuazione

- 1 – La Variante Generale si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti NTA.
- 2 – Per interventi diretti di attuazione della Variante Generale si intendono quelli realizzabili sulla base di Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Dichiarazione di Inizio Attività.
- 3 – L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria per le Zone Territoriali Omogenee:
 - A – Centro storico e complessi di interesse storico e ambientale;
 - B – Completamento edilizio;
 - E – Zona agricola;
 - F – Attrezzature pubbliche;
 - G – Verde privato per attrezzature private di uso pubblico.

H – Attrezzature religiose con residenza collettiva

come indicato nelle specifiche norme.

4 – Ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 196 n. 662, ulteriormente modificato dall'art. 10 del D.L. n. 669/96 convertito nella legge 28 febbraio 1997, n. 30 e dall'art. 11 del D.L. n. 67/97 convertito nella legge 23 maggio 1997 n. 135 la Denuncia Inizio Attività non si applica agli immobili assoggettati alle disposizioni di cui agli art. 139 e 146 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 o agli immobili comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali.

5 – Per interventi indiretti di attuazione della Variante Generale si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

6 – L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria delle ZTO :

A – Centro storico e complessi di interesse storico e ambientale (Interventi di ristrutturazione urbanistica);

B – Completamento edilizio (Interventi di ristrutturazione urbanistica);

C – Espansione urbana;

D – Attrezzature produttive.

7 – Per favorire l'integrazione tra gli interventi, diretti e indiretti, pubblici e privati, anche attraverso incentivi, è facoltà dell'Amministrazione comunale pervenire alla loro definizione attraverso le procedure del Programma integrato di intervento, di cui alla L.R. 22/1997.

8 – Gli interventi indiretti, possono ricorrere al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito d'intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione del consorzio, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica.

art. 14

Z.T.O. A - CENTRO STORICO

sottozona A1 – TESSUTO DEL CENTRO STORICO

Nella Zona A1, così come delimitata dagli elaborati grafici, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere di conservazione, restauro e risanamento conservativo. Ogni ulteriore intervento è subordinato alla preventiva redazione (e approvazione) del P.P. del centro storico.

sottozona A2 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

1 - Si possono eseguire interventi esclusivi mirati al consolidamento e restauro d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti (beni vincolati ai sensi dell'art. 139 e 146 del D.Lgs. 490/99).

2 - Il rilascio della C.E., previa approvazione della Soprintendenza competente, è condizionata all'impegno della parte richiedente di eliminare eventuali superfetazioni e ripristinare la volumetria originaria.

Nei casi dettati da urgenza motivata sono ammessi interventi di restauro conservativo.

art. 15

Z.T.O. B – COMPLETAMENTO EDILIZIO

sottozona B1 – COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 - In questa sottozona la Variante Generale si attua per intervento diretto. Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti categorie d'intervento :

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Opere interne alle singole unità immobiliari OI;
- c) Manutenzione straordinaria MS;
- d) Restauro e risanamento conservativo RC;
- e) Ristrutturazione edilizia RE1;

2 – Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitative;
- b) Terziarie CU/b;
- c) Alberghiere CU/m

3 – Sono ammessi, previa Autorizzazione Edilizia, frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purchè compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell'edificio semprechè le nuove unità siano superiori a mq 45 di superficie utile.

4 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2,50 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 10,50,
- DE ml 5,25 o anche in aderenza,
- DC ml 5,25 o anche in aderenza,

5 – Nella sottozona B1 ricadente all'interno del perimetro di vincolo paesaggistico di cui all'art. 143 e 146 del D.Lgs. 490/99 l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml 10,00. Tale altezza sarà misurata tra la quota delle sistemazioni esterne dell'edificio (a valle in caso di pendio) e la linea di intersezione tra le superfici di facciata dell'edificio e la superficie d'intradosso dello sporto di gronda.

La copertura degli edifici dovrà essere a tetto, con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%.

sottozona B2 – COMPLETAMENTO DI EDILIZIA INTENSIVA

6 - Interessa aree totalmente o parzialmente edificate e la Variante Generale si attua attraverso l'intervento diretto.

7 - Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti categorie d'intervento :

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Opere interne alle singole unità immobiliari OI;
- c) Manutenzione straordinaria MS;
- d) Restauro e risanamento conservativo RC;
- e) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2;
- f) Nuova edificazione NE

E' altresì consentita la Demolizione e Ricostruzione di singolo edificio DR con SUL pari a quella dell'edificio esistente.

8 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2 mc/mq,

- l'altezza massima è di ml 14,50,
- DE ml 7,25,
- DC ml 5,25,
- DA = 1 albero ogni mq 250 di SF,
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF

9 – Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitative;
- b) Terziarie CU/b e CU/m;
- c) Alberghiere CU/m

10 – E' consentita al destinazione d'uso per negozi e attività professionali nella misura del 20% della cubatura totale della zona e nel rispetto del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e L.R. 18 novembre 1999 e ss.mm.ii.

La cubatura non residenziale dovrà avere la destinazione d'uso vincolata con apposito atto d'obbligo trascritto a norma di legge.

sottozona B3 – COMPLETAMENTO DI EDILIZIA SEMINTENSIVA

12 - Interessa aree totalmente o parzialmente edificate e la Variante Generale si attua attraverso l'intervento diretto.

13 - Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti categorie d'intervento :

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- g) Opere interne alle singole unità immobiliari OI;
- h) Manutenzione straordinaria MS;
- i) Restauro e risanamento conservativo RC;
- j) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2;
- k) Nuova edificazione NE

E' altresì consentita la Demolizione e Ricostruzione di singolo edificio DR con SUL pari a quella dell'edificio esistente.

14 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,5 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 10,50,
- DE ml 10,50,
- DC ml 5,25,
- DA = 1 albero ogni 250mq di SF,
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

15 – Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitative;
- b) Terziarie CU/b e CU/m;
- c) Alberghiere CU/m

16 – E' consentita al destinazione d'uso per negozi e attività professionali nella misura del 20% della cubatura totale della zona e nel rispetto del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e L.R. 18 novembre 1999 e ss.mm.ii.

La cubatura non residenziale dovrà avere la destinazione d'uso vincolata con apposito atto d'obbligo trascritto a norma di legge.

17 - Nella Z.T.O. B – COMPLETAMENTO EDILIZIO e pertanto nelle rispettive sottozone, le trasformazioni possono essere effettuate anche tramite il ricorso al Programma Integrato di Intervento, nelle aree degradate e oggetto di riqualificazione che verranno individuate dall'Amministrazione Comunale, e sarà finalizzato al miglioramento e al completamento dei caratteri morfologici dell'insediamento e all'adeguamento e all'integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

18 – Le proposte dei soggetti privati per i Programmi integrati di intervento vengono presentate all'Amministrazione comunale; l'Ufficio Tecnico le valuta e le mette in coerenza per l'organicità del Programma integrato. I Programmi integrati di intervento sono istruiti dalla Giunta Comunale e sottoposti dalla Giunta medesima all'approvazione del Consiglio Comunale. Le opere pubbliche previste dal Programma vengono inserite nelle rispettive annualità del programma triennale delle opere pubbliche. Il programma integrato di intervento dovrà contenere :

- una relazione tecnica contenente tutti gli elementi qualitativi e quantitativi del programma;
- rappresentazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste, queste ultime definite mediante gli elaborati prescritti per gli strumenti urbanistici esecutivi;
- i documenti preliminari per la realizzazione di opere pubbliche e del programma;
- la determinazione degli impegni dei diversi soggetti attuatori e finanziatori;
- gli schemi di assunzione delle obbligazioni e delle relative garanzie finanziarie (convenzioni e atti d'obbligo);
- il piano finanziario di tutti gli interventi e del programma nel suo complesso;
- il programma temporale degli adempimenti di ogni soggetto;
- il programma temporale delle fasi realizzative.

20 – Negli spazi pubblici da riqualificare sono previsti i seguenti interventi :

- a) sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati , con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di attrezzature commerciali di piccola dimensione, pubblici esercizi, servizi privati, attrezzature culturali anche in ampliamento delle quantità esistenti.

sottozona B3 bis – COMPLETAMENTO DI EDILIZIA SEMINTENSIVA

21 - Interessa aree totalmente o parzialmente edificate e la Variante Generale si attua attraverso l'intervento diretto.

22 - Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti categorie d'intervento :

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Opere interne alle singole unità immobiliari OI;
- c) Manutenzione straordinaria MS;
- d) Restauro e risanamento conservativo RC;
- e) Ristrutturazione edilizia RE1, RE2;
- f) Nuova edificazione NE

E' altresì consentita la Demolizione e Ricostruzione di singolo edificio DR con SUL pari a quella dell'edificio esistente.

23 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,75 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 10,50,
- DE ml 10,50,
- DC ml 5,25,
- DA = 1 albero ogni 250mq di SF,
- DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

24 – Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitative;
- b) Terziarie CU/b e CU/m;
- c) Alberghiere CU/m

25 – E' consentita al destinazione d'uso per negozi e attività professionali nella misura del 20% della cubatura totale della zona e nel rispetto. del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e L.R. 18 novembre 1999 e ss.mm.ii.

La cubatura non residenziale dovrà avere la destinazione d'uso vincolata con apposito atto d'obbligo trascritto a norma di legge.

26 - Nella Z.T.O. B – COMPLETAMENTO EDILIZIO e pertanto nelle rispettive sottozone, le trasformazioni possono essere effettuate anche tramite il ricorso al Programma Integrato di Intervento, nelle aree degradate e oggetto di riqualificazione che verranno individuate dall'Amministrazione Comunale, e sarà finalizzato al miglioramento e al completamento dei caratteri morfologici dell'insediamento e all'adeguamento e all'integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

27 – Le proposte dei soggetti privati per i Programmi integrati di intervento vengono presentate all'Amministrazione comunale; l'Ufficio Tecnico le valuta e le mette in coerenza per l'organicità del Programma integrato. I Programmi integrati di intervento sono istruiti dalla Giunta Comunale e sottoposti dalla Giunta medesima all'approvazione del Consiglio Comunale. Le opere pubbliche previste dal Programma vengono inserite nelle rispettive annualità del programma triennale delle opere pubbliche. Il programma integrato di intervento dovrà contenere :

- una relazione tecnica contenente tutti gli elementi qualitativi e quantitativi del programma;
- rappresentazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste, queste ultime definite mediante gli elaborati prescritti per gli strumenti urbanistici esecutivi;
- i documenti preliminari per la realizzazione di opere pubbliche e del programma;
- la determinazione degli impegni dei diversi soggetti attuatori e finanziatori;
- gli schemi di assunzione delle obbligazioni e delle relative garanzie finanziarie (convenzioni e atti d'obbligo);
- il piano finanziario di tutti gli interventi e del programma nel suo complesso;
- il programma temporale degli adempimenti di ogni soggetto;
- il programma temporale delle fasi realizzative.

28 – Negli spazi pubblici da riqualificare sono previsti i seguenti interventi :

- a) sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati , con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di attrezzature commerciali di piccola dimensione, pubblici esercizi, servizi privati, attrezzature culturali anche in ampliamento delle quantità esistenti.

art. 16

Z.T.O. C – ESPANSIONE EDILIZIA

sottozona C1– ESPANSIONE EDILIZIA URBANA SEMINTENSIVA

1 – Tale zona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitative;
- b) Terziarie CU/b;

2 – Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive e siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

3 – In questa zona la Variante Generale si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è infatti subordinata alla formazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare

con il Comune ai sensi dell'art. 28 della Legge 6.08.1967, n. 765 integrata dalla L.R. n. 34 del 22.07.1974 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 29.10.1974 e dall'art. 18 della Legge n.10 del 28.01.1977.

4 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 1 mc/mq,
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,2 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 7,50,
- DE ml 7,50,
- DC ml 5,
- DA = 40 alberi/ha,
- DAR = 60 arbusti/ha,
- SP = la superficie fondiaria minima che deve rimanere permeabile è pari alla fascia di 5 ml di rispetto dei distacchi dai confini.

sottozona C2 – ESPANSIONE EDILIZIA URBANA ESTENSIVA NEL CENTRO URBANO E NELLE FRAZIONI

5 - Tale zona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitative;
- b) Terziarie CU/b;

6 – Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive e siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

7 – In questa zona la Variante Generale si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è infatti subordinata alla formazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune ai sensi dell'art. 28 della Legge 6.08.1967, n. 765 integrata dalla L.R. n. 34 del 22.07.1974 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 29.10.1974 e dall'art. 18 della Legge n.10 del 28.01.1977.

8 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,50 mc/mq,
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,60 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 7,50,
- DE ml 7,50,
- DC ml 5,
- DA = 40 alberi/ha,
- DAR = 60 arbusti/ha,
- SP = la superficie fondiaria minima che deve rimanere permeabile è pari alla fascia di 5 ml di rispetto dei distacchi dai confini;

sottozona C3 – ESPANSIONE EDILIZIA URBANA ESTENSIVA A BASSA DENSITA'

9 - Tale zona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitative;
- b) Terziarie CU/b;

10 – Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive e siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

11 – In questa zona la Variante Generale si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è infatti subordinata alla formazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune ai sensi dell'art. 28 della Legge 6.08.1967, n. 765 integrata dalla L.R. n. 34 del

22.07.1974 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 29.10.1974 e dall'art. 18 della Legge n.10 del 28.01.1977.

12 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,40 mc/mq,
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,50 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 6,
- DE ml 6,
- DC ml 6,
- DA = 40 alberi/ha,
- DAR = 60 arbusti/ha,
- IP = la superficie fondiaria minima che deve rimanere permeabile è pari alla fascia di 5 ml di rispetto dei distacchi dai confini;

P.R.U. – PIANI DI RECUPERO URBANO

13 - Tale zona comprende le aree prevalentemente edificate ma non ancora dotate di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi residenziali indispensabili. Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

a) Abitative;

14 – In tali zone non è ammessa la variazione d'uso residenziale con altre.

15 – In questa zona la Variante Generale si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è infatti subordinata alla formazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, piano particolareggiato o altri strumenti urbanistici previsti dalle leggi regionali o da altre procedure di legge.

16 – Per gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale si dovrà rispettare la volumetria preesistente, gli allineamenti esistenti e l'altezza massima non potrà comunque essere superiore a 6 ml.

17 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,30 mc/mq,
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,40 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 6,
- DE ml 6,
- DC ml 6,
- DA = 40 alberi/ha,
- DAR = 60 arbusti/ha;

art. 17

Z.T.O. D – ATTREZZATURE PRODUTTIVE

sottozona D1 – ATTREZZATURE MEDIA INDUSTRIA E ARTIGIANATO

1 - Tale zona riguarda insediamenti destinati a raccogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie anche per la trasformazione di prodotti agricoli non nocivi e si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è subordinata alla formazione di piani per insediamenti produttivi P.I.P., piano particolareggiato o altri strumenti urbanistici previsti dalle leggi regionali o da altre procedure di legge. Sono consentite le destinazioni d'uso, di cui all'art. 5, Produttive – CU/p.

2 – E' permessa la costruzione di alloggi unifamiliari nei singoli lotti per custodi o addetti all'industria da realizzarsi all'interno della volumetria oggetto di permesso di costruire. La S.U. non

può comunque eccedere i mq 120. Sono da attuarsi per la zona le norme relative alla legge 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, le norme relative all'inquinamento e quelle relative al contenimento energetico. Tale cubatura residenziale non potrà superare, comunque, il 10% del volume totale richiesto nella singola concessione edilizia.

3 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,50 mc/mq
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 9, (si deroga per attrezzature tecniche quali ciminiera, silos, ecc.),
- DE ml 9,
- DC ml 9,
- DA = 20 alberi/ha,
- DAR = 30 arbusti/ha;

sottozona D2 – ATTREZZATURE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

4 - La presente zona è destinata all'impianto di attività produttive e commerciali che non possono trovare luogo nelle zone residenziali perchè moleste o comunque pregiudizievoli al decoro ambientale di quest'ultima.

5 – La destinazione d'uso degli edifici ricadenti nella sottozona D2 sarà pertanto esclusivamente di tipo produttivo e commerciale : magazzini e depositi, officine e botteghe artigiane, piccole industrie, mostre mercato ecc, oltre agli annessi per uffici e servizi. E' ammessa la destinazione residenziale all'interno del volume totale assentito per una superficie massima di mq 120 da destinare ad alloggio per la guardiania.

6 – In tali zone vengono riconosciute anche le attività esistenti per le quali sono consentiti adeguamenti di carattere tecnico in misura non superiore al 20% del volume attuale documentato e una superficie da destinare ad uffici con dimensione massima pari a 100 mq di SUv. da realizzare tramite richiesta di concessione edilizia singola.

7 – In questa zona la Variante Generale si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è infatti subordinata alla formazione di piani per gli insediamenti produttivi P.I.P., piano particolareggiato o altri strumenti urbanistici previsti dalle leggi regionali o da altre procedure di legge. Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

a) Produttive CU/p;

8 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,50 mc/mq
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 7 (si deroga per attrezzature tecniche quali ciminiera, silos, ecc.),
- DE ml 7,
- DC ml 7,
- DA = 20 alberi/ha,
- DAR = 30 arbusti/ha;

9 – In riferimento esclusivo alla sottozona D.2 in Loc. Santarello, come perimetrata nella tavola 10.bis – Azzonamento Loc. Santarello, che individua l'area limitrofa all'attività estrattiva di peperino, è possibile ampliare l'attività estrattiva esistente nei tempi e nei modi prescritti dall'Amministrazione Comunale e dagli altri Enti competenti.

sottozona D3 – COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE

9 – Tale Sottozona riguarda le aree destinate alle attività estrattive nelle quali è consentito l'impianto delle sole attrezzature necessarie allo sfruttamento delle cave, nonché la costruzione di

soli edifici strettamente legati alla prima lavorazione dei materiali estratti in conformità al piano di coltivazione.

sottozona D4 – ZONA DI RECUPERO AMBIENTALE

10 – Tali zone comprendono aree agricole di rilevante interesse paesistico ambientale interessate da fenomeni di forte degrado. Per questi ambiti la Variante Generale si attua attraverso progetti unitari finalizzati prioritariamente alla messa in coerenza di interventi di compensazione e di ripristino ambientale.

11 – Gli interventi di recupero comprendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte al miglioramento delle condizioni ambientali di aree degradate al fine di migliorarne la fruibilità. Tali interventi prevedono :

- La rimozione dei rifiuti solidi e la loro collocazione in discarica autorizzata
- Il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona
- La messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone, anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dal P.T.P.
- La risagomatura di alvei fluviali precedentemente rettificati o comunque artificializzati finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide a uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili al pubblico
- L'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili
- La costruzione di attrezzatura per la sosta (capanni, tavoli, panche e altre strutture rimovibili)
- La bonifica delle cave e ripristino delle sagome e profilo naturali del terreno tramite l'utilizzo di materiali inerti ai sensi delle normative vigenti

12 – Gli interventi di ripristino ambientale comprendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte al ripristino dell'ambiente (ivi compreso il ripristino di cava secondo le procedure di legge) e delle sue componenti vegetazionali e naturalistiche, in aree che hanno subito un intervento di trasformazione territoriale. Essi riguardano :

- La messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dal P.T.P.
- L'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili
- La costruzione di attrezzatura per la sosta (capanni, tavoli, panche e altre strutture rimovibili)
- Il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica :

Inerbimento;

Messa a dimora di specie arbustive o arboree;

Gradonate con talee o piantine;

Cordonata;

Viminata o graticciata;

Fascinata;

Copertura diffusa con astoni;

Grata in legname con talee;

Muro di sostegno con armatura metallica (terre rinforzate rinverdate)

Gabbionate con talee;

Sistemazione con reti e stuoie in materiale biodegradabile.

13 – Sono consentite inoltre attività volte alla trasformazione di materiali vegetali in fertilizzanti ad uso agricoltura e comunque attività volte al riciclaggio e alla trasformazione di materiali di scarto.

In questa zona la Variante Generale si attua mediante intervento diretto.

CAPO II°

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

“Sospesa”

In attesa che il Comune adempia ai sensi dell'art. 52 della L.R. 38/99. Vengono pertanto applicate le misure di salvaguardia e quindi la disciplina prevista dal Titolo IV della cita L.R. 38/99.

art. 18

Z.T.O. E – ZONA AGRICOLA

1 – La Variante generale individua nel territorio comunale per la Zona Territoriale Omogenea E – Zona Agricola le seguenti sottozone :

E1 – Agricola normale

E2 – Agricola boscata

E3 – Parco naturale vincolato

E4 – Area agricola parzialmente vincolata

E5 – Area agricola vincolata

E6 – Area agricola con valore paesaggistico.

art. 19

sottozona E1 – Agricola normale

Trasformazioni urbanistiche in zona agricola normale

1 - Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998 n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

2 – Sono consentiti interventi di restauro paesaggistico-ambientale e di riqualificazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme e gli interventi di miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti, risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti, e di rigenerazione ambientale degli spazi aperti di cui all'art. 10 delle presenti norme.

art. 20

Criteri per l'edificazione in zona agricola

1 – Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse: Eventuali edificazioni da destinare

ad usi esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'art. 56, della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modificazioni e integrazioni.

2 – Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

3 – Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

4 – Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

5 – Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare il rapporto di 0,01 metro quadro per metro quadro, fino a un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'art. 52, comma 3 della L.R. 22 dicembre 1999 n. 38. E' ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

6 – L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadrati. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.

7 – Le strutture abitative non possono, comunque, superare l'indice di EF di 0,01 mq/mq. La copertura deve essere a tetto, con altezza massima di ml 6,30 calcolata dall'imposta del tetto. Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a m. 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde. In ogni caso l'altezza delle costruzioni viene calcolata dal punto più basso. Per il calcolo della cubatura ammissibile si tiene conto, sia per le residenze che per gli annessi agricoli, di tutti i volumi fuori terra, comprese cantine, garage, sgomberi, soffitte, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere. Sono escluse le sole intercapedini del tetto e gli spazi non praticabili di altezza non superiore a cm 70 eventualmente lasciati sotto il piano d'imposta della costruzione. Il distacco dai confini DC non potrà essere inferiore ai 20 ml.

8 – Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq ogni 5.000 mq di superficie fondiaria e un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

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

7 – Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia e i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'art. 22.

art. 21

Piani di utilizzazione aziendale

1 – Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'art. 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che,

previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzi la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo e alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 20.

2 – Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, al preventivo parere di una commissione, nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere riguarda in particolare :

- a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali e idrogeologici;
- c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

3 – Il PUA contiene :

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

4 – Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purchè, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'art. 20.

5 – Il PUA è approvato dal comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'art. 76 della L.R. 22.12.1999, n.38, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di :

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessaria allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono:

6 – Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 5, lettere b) e c) è trascritto a cura e spese del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

art. 22

Vincolo di inedificabilità

1 – All'atto del rilascio della concessione edilizia per le costruzioni da realizzare ai sensi degli articoli 20 e 21, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione.

2 – Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno della stessa particella catastale un vincolo di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art. 20. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce o elimina il vincolo.

art. 23

Agriturismo

Per le attività agrituristiche in territorio agricolo vale la disciplina della L.R. 36/97.

art. 24

sottozona E2 – Agricola boscata

1 – Questa sottozona comprende i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento sottoposti a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 146, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490.

2 – A tali terreni si applicano le azioni di tutela previsti dall'art. 8 delle N.T.A. del PTP Ambito Territoriale N.3 – Laghi di Bracciano e Vico, approvato con LL.RR. – 6.07.1998 nn. 24 e 25.

3 – Negli ambiti di cui al comma 1, è ammessa soltanto la ricostruzione degli edifici esistenti, con materiali tipici della zona e con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili, nonchè l'esecuzione di interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici.

4 – In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico – produttivo, energetico e sociale, che tali ambiti esplicano, occorrerà che tutte le forme di utilizzazione siano conformi alla legge n. 3267/1923 e alla L.R. 46/77 e, in particolare, potranno essere effettuati, in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi Piani Economici di Assesamento e di specifici Piani di intervento o meglio di Piani di utilizzazione, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del piano stesso.

5 – In assenza di detto Piano per le aree dovrà essere vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, salvo, per questi ultimi, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio Decentrato per le foreste.

6 – Il Piano in particolare dovrà prevedere, oltre alle ordinarie operazioni colturali e di taglio, anche:

- gli interventi migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica;
- gli interventi per la protezione del suolo e la regimazione delle acque;
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee taglia fuoco, i punti di fissa imposta per il carico della legna e i ricoveri per gli addetti alla sorveglianza e al taglio dei boschi;
- l'identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento :
 - a) all'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di selvatici, con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile, delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali;

- b) alle attività turistico – ricreative con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco, esclusi in ogni caso impianti ricettivi e campeggi stabili;
- c) alla raccolta dei prodotti del sottobosco con le indicazioni delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

7 – Deve normalmente essere esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle esistenti mediante l'uso di manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche. Le piste, anche occasionali, necessarie per l'utilizzazione del bosco, devono essere contenute nello stretto indispensabile, devono essere tracciate in modo tale da non determinare ruscellamenti delle acque, e devono essere stabilite norme per la loro fruizione con mezzi meccanici.

8 – In ogni caso gli interventi da prevedere dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo e colore, ricorrendo a eventuali schermature e, in caso di movimenti di terra a materiali di copertura idonei a ripristinare il manto vegetale.

9 – Comunque, anche all'interno dei Piani di utilizzazione, non potrà essere superato un indice massimo di edificabilità pari a 0,001 mc/mq di superficie. Sono escluse dal calcolo dei volumi le opere necessarie per la regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica in genere delle zone boschive.

art. 25

sottozona E3 – Parco naturale vincolato

1 – In tale sottozona sono consentiti limitatissimi interventi a diretto servizio del parco per selvicoltura, protezione della fauna e simili. Possono dunque essere realizzati su una superficie minima di mq 50.000 fabbricati attinenti alle attività di rimboschimento, agricola, silvicola e faunistica.

2 – La Variante generale si attua mediante intervento diretto : C.E. singola, indice di edificabilità fondiario EF 0,0003 mq/mq, indice di fabbricabilità fondiario 0,001mc/mq, altezza massima ml 2,50. Tutti gli interventi sono soggetti all'ottenimento della preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dagli organi competenti.

art. 26

sottozona E4 – Area agricola parzialmente vincolata

1 - Tale zona comprende le aree agricole sottoposte al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Valgono per questa sottozona le prescrizioni degli artt. 20,21 e 22 delle presenti norme con l'ulteriore prescrizione che le costruzioni non possono avere il piano interrato e che tutte le trasformazioni richieste ottengano il preventivo Nulla Osta al vincolo idrogeologico rilasciato dal competente organo provinciale o, se oggetto di subdelega, dal comune.

2 – Sono consentiti interventi di restauro paesaggistico-ambientale e di riqualificazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme e gli interventi di miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti, risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti, e di rigenerazione ambientale degli spazi aperti di cui all'art. 10 delle presenti norme.

art. 27

sottozona E5 – Area agricola vincolata

1 – Tale zona comprende le aree agricole situate in prossimità dei corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art. 146, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 490/99.

2 – Non è consentita l'edificazione. Per il patrimonio edilizio legittimamente realizzato o sanabile ai sensi delle vigenti leggi, ricadente in un lotto minimo di 10.000 mq, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico sanitari, non superiore al 5% e comunque non superiore a 50 mc. Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari al 5%. Tutti gli interventi diretti : C.E. singola, sono soggetti all'ottenimento della preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dagli organi competenti.

3 – Per quanto attiene le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie e a rete, e le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico, debbono attenersi alle prescrizioni dell'art. 6, delle N.T.A. del PTP Ambito territoriale n.3 – Laghi di Bracciano e Vico, approvato con LL.RR. – 6.07.1998, nn. 24 e 25.

4 – Sono consentiti interventi di restauro paesaggistico-ambientale e di riqualificazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme e gli interventi di miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti, risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti, e di rigenerazione ambientale degli spazi aperti di cui all'art. 10 delle presenti norme.

art. 28

sottozona E6 - Area agricola con valore paesaggistico

1 – Tale sottozona comprende le aree agricole sottoposte a vincolo paesaggistico con D.M. 23.10.1960 (G.U. n. 269 del 2.11.1960) e D.M. 10.03.1969 (G.U. n. 86 del 3.04.1969) riportati nella Tavola n. 5 bis, in scala 1:10.000.

2 – Il rapporto di copertura RC consentito deve essere non superiore ai 10 mq/ha e una altezza degli edifici di nuova costruzione di ml 4,50, misurata, nelle parti a valle in caso di pendio, tra la quota di intersezione tra le superfici di facciata dell'edificio e la superficie d'intradosso dello sporto di gronda. La copertura di tali edifici dovrà essere a tetto con manto in tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%. Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'agricoltura, con altezza massima di m. 2,50 con copertura a tetto con manto in tegole di cotto, con rapporto di copertura non superiore a 1mq/ha. Tali piccoli manufatti dovranno essere schermati sui quattro lati con la messa a dimora di essenze riportate nella tabella allegata all'art. 31, delle N.T.A. del PTP Ambito territoriale n.3 – Laghi di Bracciano e Vico, approvato con LL.RR. – 6.07.1998, nn. 24 e 25.

3 – In questa sottozona sono ammessi interventi volti al mantenimento e miglioramento della vegetazione e del regime idrico; al disinquinamento; al mantenimento e miglioramento delle attività agricole e pastorali, come fontanili, abbeveratoi, ecc.; è consentita altresì la possibilità di attraversamento di opere pubbliche, quali reti idriche ed energetiche locali, purchè interrato, e senza alterare lo stato dei luoghi.

4 – Le recinzioni e i cancelli dovranno essere realizzati esclusivamente in passoni e filagne di legno.

5 – In questa sottozona è fatto divieto di :

- apertura di nuove strade carrabili;
- estrazione e prelievo di ghiaia e altri materiali sciolti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 14, delle N.T.A. del PTP Ambito territoriale n.3 – Laghi di Bracciano e Vico, approvato con LL.RR. – 6.07.1998, nn. 24 e 25.

- gli scavi di sbancamento e i riporti di terra e, in generale qualsiasi opera che possa alterare i profili esistenti del terreno;
- lo scarico, nei fossi, di acque inquinate;
- l'apertura di discariche pubbliche;

6 – Nel caso di proprietà ricadenti solo in parte in sottozona E6 le cubature da realizzare dovranno ricadere nella parte di area della proprietà esterna a questa sottozona (se le presenti NTA lo consentano). I manufatti già realizzati che si avvalgono delle disposizioni ex lege 47/85, dovranno dimostrare all'organo competente per il rilascio del parere di merito, di ottemperare a quanto previsto per gli edifici ricadenti in sottozona E1 (artt. 20,21 e 22 delle presenti NTA).

7 – Per le costruzioni sparse, destinate a residenza, eventualmente presenti nella sottozona, sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria MO e MS, con divieto di qualsiasi aumento di cubatura rispetto all'esistente. Tutti gli interventi diretti : C.E. singola, sono soggetti all'ottenimento della preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dagli organi competenti.

8 – Sono consentiti interventi di restauro paesaggistico-ambientale e di riqualificazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 9 delle presenti norme e gli interventi di miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti, risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti, e di rigenerazione ambientale degli spazi aperti di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Capo III°

ATTREZZATURE

art. 29

Z.T.O. F – ATTREZZATURE PUBBLICHE

sottozona F1 – Verde pubblico

1 – Questa sottozona comprende le aree destinate alla conservazione e alla creazione dei giardini e parchi pubblici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale. Sono consentite unicamente costruzioni e attrezzature per i giochi dei ragazzi e per il tempo libero degli anziani : eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici.

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,06 mc/mq;
- IP = 75%;
- altezza max = 3,50 ml
- DE = 13,50 ml
- DC = 13,50

sottozona F2 – Scuole

2 – Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) :

- Indice di permeabilità IP = 40%;
- Parcheggi privati = 1mq/5 mq SUL;
- DA = 20 alberi /ha;
- DAR = 40 arbusti/ha.

Gli edifici scolastici saranno progettati secondo le vigenti norme sull'edilizia scolastica di cui al D.M. 18/12/1975 e ss.mm.ii..

sottozona F3 – Parcheggi pubblici

3 – Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici da realizzarsi a raso. I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea DA = 2 alberi ogni mq 100 di SF.

sottozona F4 – Servizi ed attrezzature pubbliche

4 - Attrezzature di interesse comune quali attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative :

- IFF = 1 mc/mq;
- IP = 40%;
- altezza max = 7,50 ml;
- DE = 10 ml
- DC = 7,50
- Parcheggi privati = 1 mq/5mq SUL;
- DA = 20 alberi /ha;
- DAR = 40 arbusti/ha.

sottozona F5 – Verde pubblico attrezzato

5 – Riguarda aree destinate alla creazione di centri sportivi, in queste zone, pertanto potranno essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici. Le prescrizioni sono :

- SC = 30% della ST;
- altezza max 9 ml;
- DE = 9 ml;
- DC = 9 ml;
- Parcheggi privati minimo = 1 posto auto ogni tre posti di capacità dell'impianto;
- DA = 20 alberi/ha;
- DAR = 40 arbusti/ha;
- E' ammessa la destinazione residenziale per la guardiania da computarsi all'interno della volumetria assentita. La superficie dell'alloggio. non può eccedere i mq 120.

art. 30

Z.T.O. G – VERDE PRIVATO PER ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

1 – Per questa sottozona è imposto il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente. E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta sull'area precedentemente impegnata. E' ammessa, la costruzione di attrezzature private per uso pubblico con la condizione che gli spazi liberi dalle costruzioni dovranno essere sistemati a parco.

2 – La Variante Generale si attua mediante intervento diretto

- l'indice di fabbricabilità fondiario è 0,20 mc/mq;
- altezza massima ml 7,50;
- DE = ml 7,50 ;
- DC = ml 7,50.
- DA = 40 alberi/ha,
- DAR = 60 arbusti/ha;

art. 31

Z.T.O. H – ATTREZZATURA RELIGIOSA CON RESIDENZA COLLETTIVA

1 – Questa zona riguarda il complesso edilizio del convento di S.Eutizio sito nella frazione omonima. Per questo complesso, nel quale si trovano antiche testimonianze religiose e storiche, le trasformazioni ammesse sono :

- manutenzione ordinaria MO;
- opere interne alle singole unità immobiliari OI;
- manutenzione straordinaria MS (solo per le parti del complesso non rilevanti dal punto di vista architettonico e storico);
- restauro e risanamento conservativo RC;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione DR sono consentiti nei limiti di volumetria, sagoma e area di sedime dell'edificio demolito (solo per le parti del complesso non rilevanti dal punto di vista architettonico e storico).

2 – La Variante Generale si attua tramite intervento diretto

art. 32

CENTRO ASTRONOMICO

1 – Riguarda il complesso del Centro Astronomico dei Monti Cimini, situato all'interno dell'area dell'agriturismo denominato Parco dei Cimini. Il complesso è composto da un osservatorio astronomico e un planetario. Fatte salve le cubature esistenti, le prescrizioni sono le seguenti :

- manutenzione ordinaria MO;
- indice di edificabilità fondiario = 0,15 mc/mq per spazi espositivi e didattici;
- altezza max = 7,50 ml
- DE = 7,50 ml
- DC = 7, 50 ml

2 – La Variante Generale si attua tramite intervento diretto

Art. 33

VINCOLO CIMITERIALE

1 - Limitazioni previste dall'art. 338 del T.T. delle leggi sanitarie del 27.07.1934, n. 1265 modificato con leggi n. 1428 del 14.02.1956 e n. 983 del 17.10.1957.

Capo IV°

RETI PER IL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

art. 34

Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato

1 – Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità (“acqua potabile”) e una per acque di minor qualità (“acqua non potabile”), a meno che, sulla base dell’Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi della L. 36/94, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere dall’Ufficio Tecnico.

2 – Tutti gli insediamenti devono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. 152/99.

3 – Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall’Ufficio Tecnico. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

4 – A partire dalla data che verrà stabilita dall’Amministrazione comunale, fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla L. 319/76 e alla L. 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, saranno subordinati :

- a) alla realizzazione di reti separate per il convogliamento delle acque bianche e della acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
- b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (ad esempio: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previo pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell’ambito oggetto dell’intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

5 – E’ demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l’ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

Capo V°

RETI PER IL TRASPORTO DELL'ENERGIA E IMPIANTI RADIOTELEVISIVI E DI TELEFONIA MOBILE

art. 35

Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche

1 – In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dalla Varante Generale dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile '92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

- linee a 132 KV > 10 m
- linee a 220 KV > 18 m
- linee a 380 KV > 28 m

All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

2 – Il piano degli elettrodotti potrà anche istituire e perimetrare, zone di salvaguardia attorno a edifici con specifiche funzioni, come asili, scuole, parchi gioco, ecc, all'interno delle quali vietare la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne e impianti per la comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.

art. 36

Infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici

1 – La realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici deve essere conforme alle prescrizioni del D. Lgs. 4.07.2002, n. 198.

art. 37

Compatibilità ambientale degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati

1 – Fino all'approvazione di apposito regolamento, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

TITOLO III

NORME FINALI

Capo I°

Corrispondenze

art. 38

Coefficiente di conversione volumetrica

1 – Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3,20 m è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della Superficie utile lorda SUL per ottenere il valore in metri cubi, del volume di un edificio, ovvero per il quale dividere il volume fuoriterza per ottenere, in metri quadrati, la Superficie utile virtuale SUV, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche nonché di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

Capo II°

Adeguamenti e deroghe al PRG

art. 39

Adeguamenti del PRG

1 – Modifiche e integrazioni della disciplina di piano derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, in materia ambientale (Piano del rumore, Piano degli elettrodotti, Piano dell'aria, Piano dei rifiuti, Piano del risparmio energetico, ecc) non comportano variante urbanistica.

art. 40

Deroghe al PRG

1 – possono essere esercitati i poteri di deroga al PRG, ai sensi dell'art. 41/quarter della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni, e ai sensi dell'art. 3 della legge 1357/55.

art. 41

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

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

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

- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalle legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

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

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

Qualora sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o Università ed Associazioni agrarie comunque denominate o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito delle loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.