

COMUNE DI

MAGLIANO SABINA

Provincia di RIETI

**PIANO REGOLATORE GENERALE
PROGETTISTI: ING. O. MASSARI ARCH. A. SARTOR**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TESTO ORIGINARIO ADOTTATO
DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

**TESTO DELLE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
APPORTATE DALLA REGIONE LAZI IN SEDE DI
APPROVAZIONE**

**TESTO DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO
TERRITORIALE PAESISTICO N. 4 CHE SI RIFERISCONO
AL TERRITORIO COMUNALE**

(Approvato con delibera di giunta regionale del Lazio n ° 9847 del 20/12/1994)

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI
MAGLIANO SABINA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO ORIGINARIO ADOTTATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

**TESTO DELLE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
APPORTATE DALLA REGIONE LAZIO IN SEDE DI APPROVAZIONE**

**TESTO DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO TERRITORIALE
PAESISTICO n°4 CHE SI RIFERISCONO AL TERRITORIO COMUNALE**

Per facilitare il confronto tra i testi è stato adottato il seguente criterio.

Il testo originario è riportato per intero sulla colonna sinistra.

Nella colonna destra sono riportate le modifiche e le integrazioni apportate dalla Regione Lazio con testo a fronte.

Nel caso di paragrafo sostituito per intero, si è evidenziato con una cornice il testo originario; mentre le edizioni, solo modificate, sono state evidenziate con la sottolineatura.

Le normative aggiuntive sono state trascritte nella colonna destra immediatamente dopo gli articoli ai quali si riferiscono.

Il testo delle norme P.T.P. n. 4 riportate è quello al quale la Regione fa riferimento in alcuni casi di adeguamento del P.R.G. alla normativa più generale attinente il Piano Territoriale.

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

CAMPO DI APPLICAZIONE

Ai sensi della legge 17. 8. 1942 n. 1150, modificata con legge 6. 8. 1967 n.75. la disciplina urbanistica del territorio Comunale viene regolata.

ART. 2

NORME GENERALI

Gli edifici esistenti, in contrasto con le Destinazioni di zona o con i tipi edilizi previsti dal P.R.G. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

ART. 3

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

S_t: superficie territoriale

La superficie territoriale, nella quale si applica l'indice di fabbricazione territoriale, sarà calcolata nell'intera superficie della zona omogenea o sottozona, comprese le aree, destinate alla viabilità, ai parcheggi, al verde, e ai servizi fino alle mezzerie delle strade di perimetro, ovvero sino al confine con le altre zone omogenee confinanti.

S_f: superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, nella quale si

applica l'indice di fabbricazione fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale S_t , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S_2 .

2°) S_1 : superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3°) S_1 : superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le aree destinate a:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario.

4°) S_2 : superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui allo art. 8 delle presenti norme.

5°) Q : rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come dal Regolamento Edilizio/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%).

6°) L_t : indice di fabbricabilità territoriale.

Esprime il volume massimo in mc, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mc/mq).

7°) I_f : indice di fabbricabilità fondiaria.

Esprime il volume massimo in mc, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mc/mq).

3. Ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria, il volume degli edifici sarà computato piano per piano

all'esterno dei muri perimetrali, ed in caso di terreni in pendio i piani emergenti in tutto o in parte dal terreno a sistemazioni esterne avvenute.

8°) H: altezza massima delle costruzioni.

- 1. Per altezza massima consentita si intende la media delle altezze di tutti i fronti del fabbricato fatta eccezione dell'eventuale fronte che contiene il vano e/o i vani di accesso all'interrato.**
- 2. Le altezze massime raggiungibili nelle varie zone e sottozone sono indicate dai relativi articoli delle presenti norme.**
- 3. Le altezze devono essere sempre essere misurate rispetto alle quote naturali del terreno ovvero del marciapiedi stradale (nel caso dei fronti direttamente affacciati su strade pubbliche) e fino alla linea della gronda dei tetti o all'estradosso del solaio di copertura.**
- 4. Nel caso di tetti con pendenza superiore al o con gronde aggettanti in proiezione orizzontale oltre ml 1,00, le altezze dovranno essere invece misurate rispetto alla quota corrispondente ad un punto situato a 2/3 a partire dalla linea di gronda della falda del tetto.**
- 5. Potranno derogare dall'altezza massima consentito solo quei limitati tratti della fronte dei fabbricati corri, sporgenti ai volumi tecnici per gli ascensori, le rampe di scala conducenti ai terrazzi e gli stenditoi (e in ogni caso l'Altezza lorda di tali parti del fabbricato non dovrà superare i metri 2,70).**

ART. 4

- 1. L'edificazione del territorio Comunale deve rispettare, oltre le disposizioni in materia urbanistica delle leggi vigenti e salvo specifiche prescrizioni o le ulteriori limitazioni indicate per ogni singola zona nei successivi articoli, le norme seguenti.**
- 2. Nei piani attuativi debbono essere precisate, per ogni singolo lotto o area edificabile, le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.**
- 3. La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare dagli elaborati progettuali ed è vincolante ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare, della abitabilità o agibilità di esercizio.**
- 4. Nei casi in cui, a norma di quanto specificato nei successivi articoli, le costruzioni vengono accentrate in una parte del lotto o dei lotti, la concessione deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificandi sulla restante parte del lotto o dei lotti, vincolo accettato dal proprietario per sé, successori o aventi causa.**
- 5. Le dimensioni di un lotto edificabile sono da occuparsi, a tutti gli effetti sempre al netto di qualsiasi spazio pubblico o privato.**
- 6. Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante.**
- 7. Salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi per ogni edificio è consentita la realizzazione di un piano terra di superficie utile non superiore alla proiezione verticale del fabbricato fuori terra.**

8. L'eventuale vero intercapedine non dovrà superare la larghezza di ml 100.

9. Il calcolo della tubatura totale deve essere comprensivo dei volumi fuori terra con esclusione dei soli volumi tecnici come precisato dalla circolare Ministeriale 31.1.1973 N. ° 2472.

10. Dove i piani attuativi esplicitamente prescrivono la destinazione del piano terra a spazio aperto al pubblico, relativo volume non va computato ai fini della cubatura massima realizzabile, a condizione che la suddetta destinazione risulti da atto scritto.

11. i locali interrati, in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazione.

12. tra pareti finestrate di edifici reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestra, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12.

12. (sostituisce i commi 12, 13, 16)

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.

1) Zone A: per operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta tra pareti finestrate a m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del

13. Per gli edifici ricadenti nella zona C è comunque prescritta una distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistati.

14. La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici p gruppi di edifici e dove non è espressamente indicata nella planimetria) debbono corrispondere alla larghezza della sede strada maggiorata:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00;

15. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

16. Nelle Zone A e B sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, in relazione alla distanza media presente nell'isolato e comunque non inferiore a ml 5,00. Tale norma vale anche nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi.

17. I volumi edificabili debbono essere computati a meno di quelli esistenti.

18. In tutte le zone del P.R.G.(salvo diverse prescrizioni delle seguenti norme) deve essere riservata a parcheggio la superficie di 1,00 mq per ogni 20 mc. di costruzione destinata a residenze, tale superficie deve essere ampliata di 0,10 mq. per ogni mq. di superficie di esercizi

fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

commerciali, Uffici Pubblici o privati, alberghi e strutture ricettive.

19. Non sono previste aree per l'installazione permanente di campeggi, di sosta per roulotte e case mobili, né nuove aree per attività (estrattiva) e per cave.

20. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria su lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti, o dei gruppi dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

21. Nel caso di intervento diretto la superficie S_f è corrispondente alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi di uso pubblico.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I°

ART. 5

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

18. sostituire la dizione sottolineata
10 mc di costruzione destina residenze ai sensi dell'art. 2 del 24 marzo 1989, n. 122.

19. stralciare la dizione sottolineata

- 1. Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio stretto.**
- 2. L'Intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:**
 - **Centro Storico, zone residenziali di espansione nonché nelle zone di espansione per impianti produttivi.**
- 3. In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.**

ART. 6

INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- 1. Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, ovvero in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. all'interno delle quali devono essere presenti gli standards urbanistici previsti dal D.M. 2/4/1968.**

ART. 7

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1. Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici a tutte le prescrizioni per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.**

2. L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6.8.1967 n. 765, anche alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la concessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di primaria e secondaria in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

ART 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta a parcheggio, le fognature la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde attrezzato.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione attrezzature per lo sport, attrezzature culturali sociali, amministrative, sanitarie etc.
3. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con il nucleo urbano e le zone già urbanizzate etc.

ART. 9

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia.

ART. 10

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL
MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL
LOTTO MINIMO

1. L'utilizzazione degli indici I_f e I_t , corrispondenti ad una determinata superficie (S_f e S_t) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Tali superfici (S_f e S_t) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
3. In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione o il rilascio della singola concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

ART 11

DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli presenti.

- 2. Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.**

TITOLO III°

CAPO I°

ART. 12

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN
ZONE

- 1. Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:**
- zona A (centro storico);
 - sottozone: A1, A2, A3;
 - zona B (complemento);
 - sottozone: B1, B2, B3, B4;
 - zona C (espansione);
 - sottozone: CI/A, CI/B, C2, C3;
 - zona D (industriale, artigianale, commerciale);
 - sottozone D1, D2;
 - zona E (aree agricole);
 - sottozone: E1, E2, E3, E4, E5;
 - zona F (servizi, verde pubblico e verde privato).
- 2. Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala superiore.**

ART. 13

ZONA – CENTRO STORICO

- 1. Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante con i**

complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento.

2. In tale qualsiasi intervento è subordinato all'approvazione di un piano di attuazione esteso all'intera zona, in cui sono ammissibili le destinazioni d'uso e di servizio e in cui sono ammesse operazioni di consolidamento, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione, che in linea di massima non alterino l'originale struttura degli edifici e che consentano di migliorare le condizioni statiche, igieniche ed il grado di funzionalità.

3. Non è ammesso aumento di volumi entro e fuori terra, del numero dei piani e delle superfici lorde dei perimetri esistenti.

4. Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizione potranno essere utilizzati per i servizi pubblici e di uso collettivo di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444, o per costruzioni con volumetria inalterata rispetto alle preesistenti, tipologia e aspetto architettonico compatibili con gli edifici circostanti.

5. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori

1. aggiungere al comma:

La zona viene individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, I° comma.

2. sostituire alla dizione sottolineata: **Piano particolareggiato o Piano di Recupero.**

Aggiungere al comma la seguente dizione:

Le destinazioni sopra citate, ritenute compatibili con la residenza, dovranno essere contenute nel limite massimo del 30%.

molesti o esalazioni nocive, o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

6. In mancanza di detto strumento attuativo possono essere consentiti, gli interventi che si rendessero necessari per la tutela dell'incolumità pubblica, e gli interventi previsti dagli art. 27 e 28 della Legge 5/8/1978, n. 457.

7. La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:
A1, A2, A3.

SOTTOZONA A1 – RISANAMENTO
CONSERVATO

1. Riguarda immobili i quali, pur non essendo di particolare valore artistico presentano elementi di interesse stilistico ovvero rientrano in complessi ambientali unitari e continui.
2. Tali immobili dovranno essere conservati nel loro insieme soprattutto per quanto riguarda l'aspetto esterno, le masse originarie e l'orditura muraria principale interna e potranno formare oggetto di interventi di risanamento e di bonifica igienico-edilizia intesi a conservare e a ripristinare tutti gli elementi stilistici e strutturali antichi, sia all'interno che all'esterno, pur riordinando l'assetto funzionale dell'immobile stesso.
3. I progetti di trasformazione edilizia dovranno pertanto essere delle più alte qualità tecniche e formati e realizzati con materiali adeguati.
4. Prima della formazione del Piano Particolareggiato è consentita per

6. sostituire (prima riga) la dizione sottolineata con:
dello
sostituire la dizione sottolineata (quinta riga) con:
dall'art. 27 4° comma.

comprovata indifferibilità ed urgenza, la demolizione e ricostruzione di edifici pericolanti, previo benestare della competente Soprintendenza ai Monumenti, a parità di volumi, di altezze e di superficie coperta.

- 5. La normativa della sottozona A2 deve intendersi comprensiva, come disposto dall'art. 31 della legge 5/8/1978, n. 57, degli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.**

SOTTOZONA A3 – RESTAURO

- 1. Riguarda immobili di particolare valore storico o artistico vincolati o da vincolare come monumenti. Per tali immobili saranno ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento atti a conservare e ripristinare le originarie caratteristiche strutturali e stilistiche degli immobili, e alla loro bonifica igienica ed edilizia, mantenendone inalterate le strutture interne ed**

- 4. sostituire la dizione sottolineata (prima e seconda riga) con**

Piano particolareggiato o Piani di Recupero.

Stralciare la dizione sottolineata (terza e quarta riga)

**Sostituire la dizione sottolineata (quinta sesta e settima riga) con:
Autorità**

esterne e tutti i caratteri architettonici con l'esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche edilizie e stilistiche originarie.

2. Gli interventi di restauro dovranno essere sempre autorizzati dalle competenti Autorità del Ministero della Pubblica Istruzione.

ART. 14

1. Comprende Aree parzialmente edificate in cui sono possibili interventi edilizi di completamento e ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere progetti edilizi di insieme per parti omogenee della zona.
3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nella zona A.
4. E' distinta in quattro sottozone: B1, B2, B3, B4.

SOTTOZONA B1 – RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA

1. Comprende aree totalmente edificate in cui sono possibili interventi edilizi di ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti.

2. stralciare la dizione sottolineata.

3. aggiungere la seguente dizione:

e dovranno essere contenute nei limiti massimo del 30%

4. aggiungere la seguente dizione:

fatte comunque salve le distanze tra fabbricati e pareti finestrate.

2. In essa sono consentite operazioni di restauro, manutenzione straordinaria ed ordinaria e sostituzione totale o parziale dell'edificio esistente lasciando inalterate superfici, volumi e destinazione d'uso.
3. In caso di esistenza di lotti liberi ricadenti nella presente sottozona è consentita la loro edificazione previa indicazione da parte del Comune del valore dell'indice di edificabilità fondiaria ricavata come media dagli indici utilizzati nell'intera sottozona B1 di appartenenza del lotto libero o previa approvazione da parte del Comune del valore dell'indice medio di edificabilità fondiaria, come sopra calcolato, rilevato dal progettista.
4. In questo caso è possibile un incremento di cubatura, complessiva, non superiore al 10%, a condizione che vengano rispettati gli standards urbanistici con cessione al Comune delle aree sistemate a viabilità, parcheggi e verde.

SOTTOZONA B2 – COMPLETAMENTO

1. Riguarda le zone di recente espansione parzialmente edificate.
2. In tale sottozona è consentita nelle aree libere la edificazione con le seguenti prescrizioni:

$$I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$$

$$H_{\max} = 10,00 \text{ ml.}$$

3 e 4 stralciare la dizione sottolineata

4 aggiungere:

H_{\max} = altezza media degli edifici contermini

$$dc_{\min} = \text{ml. } 5,00.$$

Distacco da confini (dc_{\min}) = 5,00 ml.

- 3. E' consentito il completamento di edifici già esistenti fino al raggiungimento dell'altezza degli edifici confinanti.**

SOTTOZONA B3 – COMPLETAMENTO

- 1. Riguarda le zone di recente espansione edificate in modo discontinuo. In tale sottozona è consentita l'edificazione di aree libere con le seguenti prescrizioni:**

$$I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$$

$$H_{\max} = 10,00 \text{ ml.}$$

Distacco da confini = 5,00 ml.

SOTTOZONA B4 – NUCLEI EDILIZI CONSOLIDATI
IN ZONA AGRICOLA

- 1. Nelle aree libere comprese nei nuclei di cui sopra è consentita l'edificazione con le seguenti prescrizioni:**

$$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$$

$$H_{\max} = 7,50 \text{ ml.}$$

Distacco da confini = 5,00 ml.

- 4. aggiungere la seguente dizione.**

Nel rispetto dell'indice volumetrico di zona e delle distanze come sopra definite e secondo l'allineamento prevalente della strada.

ART. 15

ZONA C – ESPANSIONE

1. Tale zona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
2. Sono consentite destinazioni d'uso residenziali, ricettive, produttive e di servizi.
3. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.
4. L'edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o piano di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune ai sensi dell'art. 28 della Legge regionale 22/7/1974, n. 34 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 24/10/1974 e dello art. 13 della Legge 28/1/1977 n. 10.
5. La zona C è diversa nelle seguenti sottosezioni:

SOTTOZONA C1/A – (INSEDIAMENTO MAX 30
ab/Ha)

$I_T = 0,30 \text{ mc/mq}$

$I_F = 0,40 \text{ mc/mq}$

$S_1 + S_2 = 25\% S_T$

2. aggiungere la seguente dizione:

Le destinazioni citate, ritenute compatibili con la residenza, dovranno essere comunque contenute nel limite massimo del 20%.

4. stralciare la dizione sottolineata.

$H_{\max} = 7,50 \text{ ml.}$

Distacco da confini (dc_{\min}) = 5,00 ml.

SOTTOZONA C1/B – (INSEDIAMENTO MAX
PER 37 ab/ha)

$I_T = 0,37 \text{ mc/mq}$

$I_F = 0,50 \text{ mc/mq}$

$S_1 + S_2 = 25\% S_T$

$H_{\max} = 7,50 \text{ ml.}$

Distacco da confini = 5,00 ml.

SOTTOZONA C2/b – (INSEDIAMENTO PER 110
ab/Ha)

$I_T = 1,10 \text{ mc/mq}$

$I_F = 1,50 \text{ mc/mq}$

$S_1 + S_2 = 25\% S_T$

$H_{\max} = 10,00 \text{ ml.}$

Distacco da confini = 5,00 ml.

SOTTOZONA C3 – EDILIZIA ECONOMICA
POPOLARE

$I_T = 1,25 \text{ mc/mq}$

- Indice DI fabbricabilità fondiaria

$I_F = 2,50 \text{ mc/mq}$

. Altezza massima $H = 13,50 \text{ ml}$

ART. 16

ZONA D – ARTIGIANALE, COMMERCIALE,
INDUSTRI

1. La presente zona è destinata all'impianto di attività produttive e commerciali che non possono trovare luogo nelle zone residenziali.
2. La destinazione d'uso degli edifici ricadenti nella zona D sarà, pertanto, esclusivamente di tipo produttivo e commerciale: magazzini e depositi, officine e botteghe artigiane, piccole industrie, mostre mercato, strutture ricettive quali Motel, alberghi e ristoranti oltre agli annessi uffici e servizi.
3. Non è ammessa la destinazione residenziale salvo che gli alloggi del personale di custodia e dirigente.

4. La zona D è suddivisa in due sottozone: D1 E D2.

SOTTOZONA D1 – Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti industriali e artigianali di media e grande dimensione.

1. l'autorizzazione a costruire è subordinata ad un piano di attuazione secondo quanto disposto dall'art. 6

3. aggiungere la seguente dizione:

Sono vietati i depositi all'aperto su aree visibili dalla viabilità principale.

Nel comma introdotto dalla variante d'ufficio, riportato in allegato alla delibera consiliare: "In queste zone prospicienti strade statali e provinciali" con la dizione: "Limitatamente alla Strada Provinciale in località Madonna Grande"

delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

$$I_T = 1,50 \text{ mc/mq}$$

- Lotto minimo 2.000 mq
- Altezza massima H = 13,50 ml
- Distacco dai confini 5,00 ml.
- Aree destinate a servizi e parcheggi mq. 12, 50 per addetto.

SOTTOZONA D2 – Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti commerciali, artigianali di piccola dimensione, strutture ricettive quali Motel, Alberghi, ristorante.

1. Per tale sottozona è consentito il rilascio della concessione singola per nuclei territoriali non superiori ad Ha 1,00. mentre per i nuclei territoriali superiori, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato.
2. Gli indici e parametri edilizi sono i seguenti:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria
 $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
 - Lotto minimo 2.000 mq
 - Altezza massima H = 13,50 ml
 - Distacco dai confini 5,00 ml.

Sostituire la dizione sottolineata con:
Altezza massima H = 7,50 ml.

Sostituire la dizione sottolineata con.
Pubblici = 10% dell'intera superficie.

Aree destinate a servizi e parcheggi mq. 12, 50 per addetto.

ART. 17

ZONA E – AREE AGRICOLE

1. Tale zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura, alla salvaguardia ambientale, alla difesa idrogeologica del territorio, alla protezione delle falde idriche e delle sorgenti.
2. In tale zona per il risanamento igienico - sanitario e funzionale delle abitazioni esistenti è ammesso l'aumento della cubatura residenziale "una tantum" fino ad un massimo del 50% del volume esistente.

2. stralciare l'intero comma e sostituirlo con il seguente articolato:

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti di uso residenziale ubicati nelle zone agricole fatti salvi i vincoli di legge, sono consentite:

a) opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum", per miglioramenti igienico-funzionali in relazione a comprovate necessità, nei seguenti limiti:

- incrementi di volume non superiore al 30% con un massimo di mc 100 per unità abitative attuali di superficie netta inferiore a 90 mq;

- incrementi di volume non superiore al 20% con un massimo di 75 mc. per unità abitative attuali di superficie netta compresa fra 90 mq. e 110 mq;

- incrementi di volume non superiore al 10% con un massimo di 90 mc. per unità abitative attuali di superficie netta compresa fra 110mq. e 130 mq;

- nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie netta superiore a 130 q.

Per le aree agricole ricadenti in zone predette a norma di legge e ricadenti nella zona di trasformabilità limitata bel P.T.P. n°4, valgono le norme e le indicazioni dettate all'art. 5, paragrafo b), voce bl, e le norme specifiche previste per gli ambiti G6 e G12 nel F.T.P. citato.

3. Nel caso di nuove costruzioni (ove consentite) ad uso residenziale il volume edificabile deve essere calcolato tenendo conto di quello residenziale già esistente, considerando come tale anche quello che insiste su particelle che concorrono al raggiungimento della superficie minima.
4. La concessione ad edificare è sempre subordinata alla stipulazione di atto pubblico di vincolo sia delle superfici relative che della destinazione di uso delle costruzioni nuove ed esistenti.
5. La zona E è divisa in cinque sottozone:

E1, E2, E3, E4, E5.

SOTTOZONA E1 – AREE DESTINATE ALLA
COLTURA DI VIGENTI E ULIVETI

1. In Essa sono consentite abitazioni rurali relative alla conduzione di fondi, magazzini, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli, secondo le seguenti prescrizioni:

- **indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze:**

$$I_f = 0,03 \text{ mc/mq.}$$

- **indice di fabbricabilità fondiaria per gli annessi agricoli:**

$$I_f = 0,04 \text{ mc/mq.}$$

- **altezza massima per le residenze H0 7,50 ml**

- **area minima di intervento per le sole residenze 20.000 mq.**

- **distacco dai confini 5,00 ml.**

Sostituire la destinazione interamente sottolineata con:

altezza massima per le residenze H – 6,50 ml

Sostituire la dizione sottolineata con:

distacco dai confini = 10 ml.

Aggiungere la dizione:

area minima d'intervento per i soli annessi = 10.000 mq.

SOTTOZONA E2 – AREE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA ED ALLE COLTURE CEREALISTICHE IN C

- 1. In essa sono consentite abitazioni rurali relative alla conduzioni di fondi, magazzini, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli, stalle, silos, fienili e concimaie, secondo le seguenti prescrizioni:**

- **Indi fabbricabilità fondiaria per le residenze**

$$I_f = 0,02 \text{ mc/mq.}$$

- **Indice di fabbricabilità fondiaria per gli annessi agricoli**

$$I_f = 0,04 \text{ mc/mq}$$

- **Altezza massima per le residenze H = 7,50 ml**

Area minima di intervento per le sole residenze 50.000 mq.

- **Distacco dai confini 50,00 ml.**

SOTTOZONAE3 - AREE DESTINATE ALLA ZOOTECCIA ED ALLE COLTURE CEREALISTICHE IN PIANURA

1. In Essa sono consentite abitazioni rurali relative alla conduzione dei fondi, magazzini, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli, stalle, silos, fienili e concimaie, secondo le seguenti prescrizioni:

- **Indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze**

$$I_f = 0,01 \text{ mc/mq.}$$

- **Indice di fabbricabilità fondiaria per gli annessi agricoli**

$$I_f = 0,02 \text{ mc/mq.}$$

- **altezza minima per le residenze H = 7,50 ml**

Sostituire la dizione interamente sottolineata con:

Altezza massima per le residenze H = 6,50 ml

Sostituire con la dizione interamente sottolineata con:

**Distacco dai confini = 10 ml
Aggiungere la dizione:**

Area minima d'intervento per i soli annessi = 10.000 mq

-

- area minima di intervento per le sole residenze 200.000 mq.

SOTTOZONA E4 – AREA AGRICOLA SCARSAMENTE PRODUTTIVA

1. Fermo restando il carattere prevalentemente rurale delle zone cui viene assegnata la presente destinazione, il tipo di frazionamento delle proprietà ricadenti nelle stesse, non consente un utilizzo specificatamente agricolo-produttivo.
2. In essa sono consentite abitazioni ed accessori con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze

$$I_f = 0,03 \text{ mc/mq.}$$

- altezza massima H = 7,50 ml
- volume accessori non superiore al 50% della cubatura residenziale
- area minima di intervento 10.000 mq.

SOTTOZONA E5 – AGRICOLA BOSCHIVA E/O CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sostituire la dizione interamente sottolineata con:

altezza massima per le residenze H = 6,50 ml

aggiungere dai confini = 10 ml

area minima d'intervento per i soli annessi agricoli = 10.000 mq

Sostituire la dizione sottolineata con:

- altezza massima H = 6,50 ml
- introdurre la dizione:
- distacco dai confini 10,00 ml

1. Comprende terreni franchi, accidentali e difficilmente lavorabili con potenzialità produttiva modesta ed erosione profonda, per i quali l'utilizzazione forestale è la più idonea ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico dello intero territorio circostante.
2. In tale sottozona è prescritta la conservazione della consistenza forestale esistente.
3. Nelle aree attualmente non utilizzate a bosco tale utilizzazione dovrà essere assicurata al momento di una eventuale trasformazione colturale.
4. È consentita per le attuali esigenze di conduzione dei fondi e per esigenze forestali l'edificazione di rimesse per il deposito degli attrezzi e il magazzinaggio con le seguenti prescrizioni:
 - superficie massima coperta mq 20,00
 - altezza massima all'imposta del tetto ml 2,40
 - area minima d'intervento 20.000 mq.

ART. 18

ZONA F – SERVIZI E VERDE

1. Comprende le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
2. Le specifiche destinazioni d'uso indicate nelle tavole di P.R.G. potranno essere meglio precisate dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma organico

Sostituire il comma 4 con il seguente articolato:

In tali aree sono passibili unicamente gli interventi consentiti dal P.T.P. n° 4 (art.14) per I territori coperti da bosco.

di utilizzazione delle aree di servizio.

3. La zona F viene suddivisa in quattro sottozone F1, F2, F3, F4.

SOTTOZONA F1 – AREE DESTINATE A
SERVIZI DI INTERESSE COMUNE A GESTIONE
PUBBLICA O PRIVATA

1. Comprende aree destinate ad accogliere servizi locali e generali, allo scopo di soddisfare gli standards urbanistici di cui agli art. 3 e 4 del DM 2/4/1968 con esclusione delle dotazioni a verde.

Aggiungere:

$I_f = 2 \text{ mc/mq}$

H max = 10 ml

Distanza dai confini = 6 ml

SOTTOZONA F2 – VERDE PUBBLI ATTREZZATO
PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT

1. È destinata alla creazione di parchi, giardini pubblici, impianti sportivi a gestione pubblica o privata, e degli annessi servizi (spogliatoi, locali di custodia, uffici amministrativi, locali di ristoro, chioschi, depositi attrezzi).
2. Le volumetrie saranno complessivamente contenute entro l'indice fondiario di 0,20 mc/mq; H max = 7,50 ml; e dovranno essere disposte in modo da consentire una prevalente sistemazione a verde degli spazi interessati.

Sostituire la dizione sottolineata (seconda riga):

**un rapporto di copertura massimo del 10%
sostituire la dizione sottolineata (terza riga):
3.50 ml**

SOTTOZONA F3 – VERDE PRIVATO VINCOLATO

1. È imposto a tali zone il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali

e del verde esistente.

2. È consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta sull'area precedentemente impegnata.

SOTTOZONA F4 – SERVIZI AUTOSTRADALI

1. Comprende aree ricadenti nelle pertinenze autostradali in cui la edificazione di edifici a servizio delle infrastrutture è possibile con le seguenti prescrizioni:
 - distanza dai confini 5,00 ml.
 - altezza H = 10,00 ml.

ART. 19

VINCOLI INAEDIFICANDI ASSOLUTI

1. le aree ricadenti nelle zone di vincolo inedificandi possono essere computate sia ai fini della determinazione del lotto minimo che nella realizzabile nelle zone contigue dello stesso tipo.
2. I vincoli inedificandi sono imposti come appresso:
 - Rispetto stradale:
secondo il D.P. 1/4/1968;
 - Rispetto cimiteriale:
 - Profondità di ml. 100,00 dagli attuali impianti ed I loro previsti ampliamenti;
 - Zona archeologiche e bellezze

**Aggiungere la seguente dizione:
sempre che non abbiano valore ambientale o storico-artistico.**

naturali:

- secondo cartografia.
- **Rispetto impianti depurazione:**
- **profondità di ml. 150,00 dagli attuali impianti i loro previsti ampliamenti.**
- **Rispetto zone franose:**
- secondo la cartografia.
- **Protezione cave e miniere:**
- secondo la corografia.

ART. 20

VINCOLI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria, anche se consentita dalle norme della zona del P.R.G. sarà ammesso all'interno delle aree interessate dal presente vincolo senza l'autorizzazione preventiva delle competenti autorità.

L'art. 19 che ingloba anche l'art. 20 è così riformulato:

ART. 19

AREE VINCOLATE

- 1. Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle presenti norme, operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche Amministrazioni.**
- 2. I relativi vincoli si sovrappongono alla destinazione d'uso contenute nel presente P.R.G. Pertanto s'intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.**

Vincolo cimiteriale

- **Le aree a vincolo cimiteriale sono**

destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto parcheggi e piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti di culto e l'onoranza dei defunti.

- La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra, saranno a titolo precario.
- Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

Vincolo di rispetto stradale

- le aree di rispetto stradale sono sottoposte alle limitazioni stabilite dall'art. 19 – 1° e 2° comma della legge 6.8.1967 e relative norme di applicazioni del D.M. 1404 dell'1.4.196. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione, anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della strada stessa.

Vincolo archeologico e vincolo di rispetto ambientale

(Leggi 1.6.1939, n. 1089 e Legge 26.6.1939, n. 1497)

- In tali aree, indipendentemente dalle previsioni del P.R.G., ogni progetto di trasformazione del suolo è soggetto al previsto nulla-osta da parte dei competenti organi statali e/o regionali.

Vincolo archeologico e vincolo di rispetto ambientale

(Leggi 1.6.1939, n. 1089 e Legge 26.6.1939, n. 1497)

- In tali aree indipendentemente dalle previsioni del P.R.G., ogni progetto di trasformazione del suolo è soggetto al preventivo nulla-osta da parte dei competenti organi statali e/o regionali.

Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua.

- lungo tutti i corsi d'acqua, anche se non indicati nelle planimetrie di progetto, è prescritto nell'edificazione di qualsiasi manufatto il rispetto del distacco di ml 30,00 dall'asse del corso stesso.
- In tali aree di rispetto sono consentite solo opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica dei terreni; nel caso di corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche di cui al T.U. dello 11.12.1933 n° 1775 sono prevalenti le norme e le indicazioni del P.T.P. n° 4.

Vincolo di rispetto degli acquedotti ed elettrodotti

- In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto.
- Nell'edificazione delle varie zone devono essere rispettati fra le costruzioni e dette infrastrutture, salvo specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:
 - Dagli acquedotti = ml 10,00 dall'asse
 - Dagli elettrodotti = ml 15,00 dall'asse

Vincolo di rispetto agli impianti di depurazione

- La distanza minima da osservare nell'edificazione e loro eventuali ampliamenti è di ml 100,00.

Cave

- per lo sfruttamento delle cave per estrazione di materiale, consentibili laddove non in contrasto con i
- non in contrasto con i vincoli e le

destinazioni dello strumento urbanistico, si farà riferimento a quanto previsto dalla legge regionale 23.1.1980, n° 1 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 20

AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;
- b) le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute o qualunque titolo da Università e Associazioni agricole comunque nominate;
- d) 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 16.6.27 n°1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione ai sensi della citata legge

1766/27.

- Le predette terre 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.
- 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 n° 1766 del 1927.

ART. 21

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE

1. Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli art. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n118, e dalle leggi regionale n. 62/74 e n. 72/75 art. 4, nell'elaborazione dagli strumenti attuativi del piano regolatore generale (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economico popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e o negli edifici.
2. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che s'incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale ecc.)
3. Pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso

carrabile o pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

4. Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 4809 del 19.6.68 che precisa le norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte di minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale.

L'articolo 21 è riformulato nella maniera seguente:

ART. 21

NORME RIGUARDANTI L'ACCESSIBILITA',
VISITABILITA' ED ADATTABILITA' DELLE
ATTREZZATURE E STRUTTURE EDILIZIE

1. Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, nell'elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G., nella progettazione di opere o di edifici e nella ristrutturazione degli esistenti devono essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente, oltrechè quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n° 72/75, riguardanti l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. In particolare per quanto le opere e gli edifici pubblici, vanno rispettate le prescrizioni di cui alla legge 30.3.71 n° 118 art, 27, 28, al D.P.R. 27.4.1978 n° 384 e alla legge 28.2.86 n° 41 art. 32 e alla legge 9.1.89 n° 13 e al relativo D.M. LL.PP. del 14.6.89 n° 236.

3. Al testo delle Norme Tecniche sono da aggiungere i seguenti articolati:

ART. 22

PRESCRIZIONI AI SENSI DELLA L. 64/74

- 1. Per la realizzazione della previsione di Piano, in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc.), ed in fase esecutiva, si dovrà procedere all'esecuzione di più dettagliate indagini allo scopo di accertare un modo più puntuale la corrispondenza delle caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando e i relativi progetti di esauriente documentazione il rischio legato alla geomorfologia. Gli strumenti urbanistici attuativi, corredati di tali indagini, dovranno essere trasmessi a questo assessorato prima della loro adozione, tramite lo S.D.A.R. per ottenere il presentato..... della legge 64/74.**
- 2. In sede esecutiva, la realizzazione di ciascun edificio dovrà essere proceduta da accurati accertamenti geognostici tesi ad individuare eventuali cause di instabilità e tipo di dimensionamento delle opere fondali.**
- 3. la realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative:**
 - Decreto Ministeriale LL.PP. 11 marzo 88 (supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n° 127 del 1° giugno 1988) "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione,**

l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle operazioni di fondazione" e Circolare Ministero LL.PP. 24.9.88, n° 30483 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce...";

- **Decreto Ministero LL.PP. 12 febbraio 1982 (G.U. 26.2.1982, n° 52) "Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" e Circolare Ministero LL.PP. 24.5.1982, n° 22631;**

e per quanto applicabili:

- **Decreto Ministero dei LL.PP. 14 febbraio 1992 (Supplemento ord. G.U. 18.8.1992, n° 65) "Norme tecniche per le strutture metalliche";**
- **Decreto Ministero LL.PP. 20 novembre 1987 (supplemento ord. G.U. 5.12.1987, n° 285) "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura per il loro consolidamento".**

ART. 23

POTERI DI DEROGA

- 1. È 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.**

NORME TECNICHE DEL PIANO
TERRITORIALE PAESISTITCO N°4
INTERESSANTI IL TERRITORIO DEL COMUNE
DI MAGLIANO SABINA

**Art. 29 Ambito G₆ di Borghetto e di Foglia
(Civitacastellana, Magliano Sabina)**

**Area vasta d'interesse paesistico (cfr. art. 4c)
incentrata sulla piana del Tevere e sui fronti**

collinari di bordo, nella quale la tutela è finalizzata alla conservazione del paesaggio agrario della valle delle emergenze paesistiche di Foglia, Borghetto e Magliano, delle zone di connessione e della cornice collinare.

In particolare per unità elementare di paesaggio (cfr. art. 4b) F₇ (Castello di Borghetto) la tutela....

Per l'unità elementare di paesaggio (cfr. art. 4b) F₈ (Castello di Foglia) la tutela è finalizzata alla conservazione del nucleo fortificato di Foglia nella sua collocazione di sperone al limite dell'altipiano rivolto verso il Tevere.

Sono zone di non trasformabilità (cfr. 5a) il versante del ripiano tufaceo che si affaccia direttamente sul Tevere, sul lato destro orografico e l'altipiano circostante il castello di Foglia. Di conseguenza è stralciata dal P.R.G. di Magliano Sabina la previsione di insediamenti residenziali in località Piantoneto, nonché le previsioni di completamento e nuove edificazioni circostanti il castello, perché in contrasto con gli obiettivi di tutela del castello di Foglia (cfr. Elab. E/3c).

Le aree residue sono a trasformabilità limitata e seguono le previsioni dei P.R.G. nei limiti dell'art. 5b). Le aree vallive della piana del Tevere, comprese tra l'autostrada del Sole e la ferrovia Roma-Firenze, sono riservate esclusivamente all'attività agricola e le norme per l'edificazione nei P.R.G. non possono superare il valore indicanti nella sottozona b 1 di cui all'art. 5b, con esclusione della facoltà di cui all'art. 23c), f).

In dette zone sono consentite tuttavia le attrezzature di cui art. 7 per la fruizione dei beni ambientali.

Sono consentite solo limitate opere idrauliche per gli usi irrigui, l'apertura di viabilità locali non superiori a ml 4 di sezione, la realizzazione di depuratori ed impianti sportivi, restano esclusi altri usi anche

provvisori delle aree quali discariche, depositi materiali, estese superfici asfaltate, ecc.

Non sono attuabili nel P.R.G. di Magliano Sabina, le zone per insediamento residenziale in località Grillini perché in contrastanti con la finalità della tutela dei margini agricoli e del primo fronte collinare della valle del Tevere (cfr. E 3c). Per essi di si propone la rilocalizzazione allo esterno dell'ambito di tutela G₆.

In dette aree si prevede inoltre:

Il recupero e restauro del castello di Foglia con utilizzo ad attrezzature ricettive e turistiche connesse con apposita viabilità di servizio e accesso pedonale all'area di servizio Tevere, per offrire possibilità di sosta e di primo contatto con le risorse paesistiche della valle al turismo e al transito.

Si richiama l'esigenza della tutela dei molteplici punti di vista panoramici presenti nell'ambito del centro di Magliano verso la e dal percorso autostradale verso i castello di Foglia e Borghetto.

Art. 35 Ambito G₁₂ Grande Tevere Nord

(Gallese, Graffignano, Magliano Sabina e Orte)

Area vasta (cfr. art. 4c) nella quale la tutela è finalizzata al mantenimento dei caratteri essenziali (morfologici, vegetazionali, insediativi) del paesaggio della valle del Tevere, individuati nella integrazione fra pianura fluviale e colline circostanti.

Essa si attua attraverso:

- **la non trasformabilità (cfr. art. 4c) della zona di rispetto fluviale della zona collinare della macchia di Ruffo;**

- la trasformabilità limitata (cfr. art. 5b) delle parti residue con norme specifiche per la zona centrale della valle del Tevere;

Nelle aree di trasformabilità limitata sono inoltre da escludere interventi che inducano trasformazioni dell'alveo del fiume e del fronte del Tevere sono consentiti impianti arborei solo tipo pioppo bianco a platano in associazione con vegetazione planiziaria igrofila. Sono inoltre consentite opere di bonifica idraulica: regimentazione idrica per usi irrigui; apertura di viabilità per usi agricoli non asfaltate e inferiore a ml e di sezione, impianti di depurazione.

Circa i nuovi insediamenti, l'obiettivo è di evitare l'urbanizzazione per nuclei dispersi nella valle del Tevere.....

Le aree di trasformabilità limitata, comprese tra la ferrovia Roma – Firenze e l'autostrada del Sole, sono riservate esclusivamente all'attività agricola e le norme di applicazione non possono superare i valori indicati nella sottozona b₁ di cui all'art. 5b con esclusioni della facoltà di cui all'art. 23f).

In dette aree tuttavia possono essere previste dal P.R.G. attrezzature culturali e sportive per la fruizione dei beni ambientali di cui all'art. 7, riservando alle attività sportive una area minima di 10 ettari.

In dette aree vengono inoltre esclusi usi provvisori, quali depositi all'aperto, stoccaggi, discariche di rifiuti, se non direttamente funzionali all'attività agricola.

Dalle previsioni del P.R.G. di Magliano Sabina sono da stralciare il nucleo industriale e l'insediamento residenziale posti nell'ansa del Tevere (cfr. E/2°), in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela della valle.

Si richiama l'esigenza della tutela delle molteplici visuali panoramiche localizzate nel percorso dell'autostrada del Sole e rivolte verso la piana del Tevere e la vegetazione di costa.

Art. 4 Ambiti di tutela

Il territorio del P.T.P. – Valle del Tevere – è articolato in ambiti di tutela (cfr. tav. E 2/ E 3), individuati in corrispondenza dei luoghi di maggior addensamento dei beni vincolati e distinti in base ai caratteri prevalenti dei beni stessi in tre tipi: di rilevante interesse naturalistico, unità elementare di paesaggio, aree vaste d'interesse paesistico.

Una stessa località può essere compresa in più ambiti di tutela.

Le azioni di tutela e trasformazione del territorio all'interno di ogni ambito debbono essere finalizzate alle seguenti direttive:

- a)
- b) **Unità elementari di paesaggio**

Le U.E.P. sono ambiti limitati e non più scomponibili, di rilevante interesse in quanto particolarmente rappresentativi di tipologie del paesaggio e delle regole con cui si manifestano i processi d'integrazione tra ambiente naturale e comunità storica insediata in un area geograficamente determinata.

La tutela è finalizzata al movimento degli elementi e delle relazioni spaziali visive di rilevanza paesistica.

Le azioni di tutela devono riguardare:

- 1. il contrasto morfologico e le linee essenziali di definizione del paesaggio dell'area di studio (p. Es. principali versanti collinari, crinali montuosi, pianori, vallate, costoni tufacei),**
- 2. le regole di collocazione, nel contesto morfologico (crinale, valle, costa), degli elementi naturali del costruito, delle colture agricole,**
- 3. le integrità, il mantenimento e la**

valorizzazione dei beni di valore storico – documentario, intendendo per essi: il sistema delle presistenze storico – archeologiche e la forma degli insediamenti di antica origine.

Le azioni di tutela si applicano a tutti gli elementi codificati nelle schede (E 2_A) e ai rispettivi caratteri illustrati nelle colonne “descrizione”, “valutazione” relative ai **beni di tipo F;**

Art. 5 Trasformabilità delle aree tutelate

All’interno degli ambiti ed in rapporto alle finalità di tutela, le aree sono classificate secondo tre gradi di trasformabilità.

Le trasformazioni sottoposte a normativa riguardo i seguenti aspetti:

- morfologico (cave, sbancamenti, riporti di terra, ecc),
- naturalistico – vegetazionale – faunistico
- infrastrutture per il trasporto, reti e impianti, tecnologiche,
- interventi urbanistici ed edilizi (zone di rispetto, rapporto aree libere/aree edificabili, tipi di costruzioni, profili fabbricati, ecc.),
- destinazioni e forme di uso (produttivi, residenziali, per tempo libero, pubblico, privato, ecc).

a) zone di non trasformabilità

Nelle zone di non trasformabilità è vietato qualunque tipo di trasformazione (morfologica, naturalistica, infrastrutturale, edilizia) dello stato dei luoghi e degli equilibri ambientali e paesistici raggiunti.

Sono consentiti interventi di manutenzione, presidio e miglioramento dell’efficienza dei beni costituenti caratteri essenziali della

| | |
|--|---|
| | <p>natura e della paesaggio (idrogeologici – faunistici, vegetazionali), in riferimento alle tipologie del paesaggio naturale della zona (cfr. articolo 4) o finalizzati al mantenimento dell’attività agricola e silvo – pastorale, se compatibile.</p> <p>L’uso produttivo dei beni naturali e la loro fruizione per il tempo libero è limitato in rapporto all’obiettivo della tutela dei beni stessi.</p> <p>È fatto divieto di apertura di nuove cave o di scavi per il prelievo di inerti, di discariche pubbliche e di nuovi depositi all’aperto di prodotti industriali e per l’edilizia, autovetture, rottami, ecc. anche se non modificano la morfologia dei luoghi.</p> <p>Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici, delle infrastrutture e reti tecnologiche esistenti e la realizzazione di opere finalizzate al mantenimento dell’attività agricola e silvo – pastorale, con esclusione della residenza, nei limiti di cui all’art. 23, punto c), ultimo comma e punto d).</p> <p>Hanno valore di direttiva gli interventi proposti dalle schede (cfr. E 3_A) parte integrante delle presenti norme, nella colonna “azioni di tutela e recupero” relativa a tutti i tipi di beni ricadenti nelle zone di non trasformabilità. Ulteriori determinazioni normative, anche in deroga alle presenti norme, sono previste per i singoli ambiti (cfr. titolo III):</p> <p style="padding-left: 40px;">b) <u>zone di trasformabilità limitata</u></p> <p>Nelle zone di trasformabilità (cfr. tav. E 3.) gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi edificazione, previsti dai P.R.G. vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela.</p> <p>Le trasformazioni della morfologia dei luoghi, sbancamenti o movimenti di terra di rilievo, ad esclusione dell’apertura di nuove cave se previste dal P.R.A.E., sono consentite</p> |
|--|---|

con le modalità del successo art. 8.

Per l'aspetto naturalistico-vegetazionale, all'esterno dei centri abitati, sono consentiti interventi di piantumazioni e rimoboscimenti con le essenze tipiche del paesaggio naturale della zona (cfr. art. 4,a).

Per l'attività edilizia, nelle zone di trasformabilità limitate, ad esclusione delle zone A e B dei P.R.G. e delle zone C (DM 1444/68) che alla data dell'adozione del presente P.T.P. risultino già convenzionate o edificate per oltre il 60%, le previsioni di P.R.G., vigenti o in formazione, sono adeguate ai seguenti valori del consumo di suolo per usi urbani:

- **b₁ zone agricole protette, indice fondiario max 0.015 mc/mq, h max ml 8,00 con lotto minimo di 30.000 mq, per una cibatura massima accorpabile di 900 mc;**
- **b₂ zone agricole, secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti, subordinatamente ad un piano di utilizzazione aziendale (cfr. art. 23, c);**
- **b₃ zone residenziali di espansione, indice fondiario non inferiore a 0.40 mc/mq con h max di ml 7,00 e non superiore a 1,20 mc/mq con h max di ml 9,50;**
- **b₄ zone residenziali di espansione, indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max di ml 7,00 e non superiore a 2,00 mc/mq di ml 13,50;**
- **b₅ zone per attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati, indice fondiario non superiore a 2,00 mc/mq, h max 7,50 ml.**

I P.R.G. comunali dovranno contenere le previsioni insediate all'interno dei valori di soglia massimi e minimi sopradescritti, salvo ulteriori determinazioni normative per ambito fissate nel titolo III delle presenti norme.

| | |
|--|---|
| | <p>I rapporti di cui al punto b sono riservati in funzione delle caratteristiche dell'edificato ai comuni di: Civitacastellana, Orte, Nepi, Magliano Sabina, Fabrica di Roma, Vasanello, Montopoli, Poggio Mirteto, Campagnano, Capena, Fiano, Riano, Rignano Flaminio, Castelnuovo di Porto.</p> <p>In particolare ulteriori determinazioni sono precisate per i centri storici e aree circostanti all'art. 18 delle presenti norme e per le zone agricole all'art. 23.</p> <p>Le zone industriale e turistica (b₃ e b₄) debbono essere costituite da insediamenti accorpatis e poste preferenzialmente in espansione dei centri, dei borghi e delle frazioni esistenti. Per esse l'edificazione è subordinata alla formazione di un piano esecutivo (v. particolareggiato o lottizzazione convenzionata) la cui estensione è stabilita in sede comunale; gli elaborati del quale debbono dimostrare la compatibilità dell'intervento con la morfologia dei luoghi e dei centri abitati, con le esigenze di tutela paesistica, con l'obiettivo di contenere la formazione di nuclei e di insediamenti sparsi a favore di interventi di completamento degli insediamenti esistenti.</p> <p>Le sedi di attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati, sono localizzate di preferenza in apposite zone ad esse destinate nei P.R.G. secondo i valori massimi e minimi di edificabilità sopra indicati; l'edificazione è subordinata alla formazione di un piano esecutivo.</p> <p>Nell'elaborato E.3.C, sono individuate alcune zone di previsione dei P.R.G. vigenti o adottati che risultino non compatibili con gli obiettivi di tutela paesistica dei luoghi. Dette zone sono non attuabili e verranno prescittamente stralciate dai P.R.G. e riservate ad utilizzazione agricola nei limiti della normativa del presente articolo (b₁ b₂) secondo le norme di ambito (titolo III) e con modalità da esercitare in sede comunale; i comuni sono autorizzati a prevedere la ricollocazione di dette zone al di fuori delle aree vincolate del P.T.P., con modalità e sede</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>compatibili con questo.</p> <p>Hanno valore * interventi proposti dalle schede (*3_A), parte integrante delle presenti norme, nella colonna “azioni di tutela e di recupero”, relativa a tutti i tipi di beni ricadenti nella zona di trasformabilità limitata.</p> <p>Ulteriori normative anche in deroga alle presenti sono previste per i singoli ambiti (cfr. titolo III).</p> |
|--|--|