

# CITTA' DI CASTEL GANDOLFO

PROVINCIA DI ROMA



## VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

<b>TAV. P3</b>	<b>PROGETTO DEL PIANO</b> Norme Tecniche di Attuazione	DATA 29 Marzo 2004
UFFICIO TECNICO COMUNALE: Ing. Anacleto Fini CONSULENZA URBANISTICA: Arch. Maurizio Battisti		
<b>TAV. P3*</b>	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b> <b>Elaborato Aggiornato</b>	
CON LE MODIFICHE E PRESCRIZIONI RIPORTATE NELLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONE LAZIO N.492 DEL 11.09.2018 DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. N.6 DEL 7.04.2004		
AGGIORNAMENTO DALL'ARCH. FRANCESCO SIMEONI		FEBBRAIO 2019

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**  
**Generalità**

- Art. 1 - Finalità e contenuto del P.R.G.
- Art. 2 - Finalità e contenuto delle norme
- Art. 3 - Deroghe
- Art. 4 - Edilizia esistente
- Art. 5 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.
- Art. 6 - Destinazione d'uso
- Art. 7 - Dotazioni di parcheggi

**CAPO II**  
**Interventi edilizi ed urbanistici**

- Art. 8 – Categorie e definizioni degli interventi.

**CAPO III**  
**Attuazione del P.R.G.**

- Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano.
- Art. 10 - Intervento edilizio diretto.
- Art. 11 - Strumenti attuativi
- Art. 12 - Formazione degli strumenti attuativi.
- Art. 13 - Piani Particolareggiati.
- Art. 14 - Piani di zona indirizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata. - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. - Applicazione della procedura di cui all'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865. - Piani di recupero di cui all'art. 28 L. 457/78. Piani integrati di intervento di cui alla L. R. 22/1997.
- Art. 15 - Piani di lottizzazione.
- Art. 16 - Integrazione degli strumenti attuativi.

**CAPO IV**  
**Condizioni di attuabilità degli interventi-  
Riferimenti per il regolamento edilizio.**

- Art. 17 - Classificazione delle strade.
- Art. 18 - Distanze dal confine stradale
- Art. 19 - Distanze fra i fabbricati.
- Art. 20 - Area edificabile residua.
- Art. 21 - Edificazione.
- Art. 22 - Sistemazioni esterne.
- Art. 23 - Rete fognante.
- Art.23 bis – Infrastrutture vincoli e tutele.

**TITOLO II**  
**NORME RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE**

**CAPO I**  
**Zone di interesse storico e storico-paesaggistico**

- Art. 24- Zone di interesse storico e storico-paesaggistico.
- Art. 25 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi.
- Art. 26 - Destinazioni d'uso di zona A.
- Art. 27 - Pianificazione attuativa in zona A.
- Art. 28 - Interventi urgenti.
- Art. 29 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A.
- Art. 31 - Sottozona A2 - Aree di espansione storica del vecchio centro.
- Art. 32 - Sottozona A3 - Nuclei storici isolati.

**CAPO II**  
**Zone urbanizzate residenziali**

- Art. 33 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali.
- Art. 34 - Zone di completamento B.
- Art. 35 - Destinazione d'uso delle zone B.
- Art. 36 - Sottozona B1 - zona di completamento saturo.
- Art. 37 - Sottozona B2 - Zona di completamento, con ridimensionamento viario ed edilizio.
- Art. 38 - Zone R - Zone di recupero urbanistico ai sensi della L. R. 28/80.

**CAPO III**  
**Zone di trasformazione urbanistica**

- Art. 39 - Zone C – Zone di trasformazione urbanistica
- Art. 40 - Sottozona C1 - Zone di trasformazione urbanistica di tipo misto.
- Art. 41 - Sottozona C2 - Zone di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale. 167/1962.
- Art. 42 - Sottozona C3 – Zone residenziali estensive. ( Art. 56 L.R. 38/99 )

**CAPO IV**  
**Zone E a prevalente conformazione naturale del territorio**

- Art. 43 - Zona E - Zone a prevalente conformazione naturale ai
- Art. 44 - Sottozona E1 - Agricole normali.
- Art. 45 - Sottozona E2 - Agricole boscate.
- Art. 46 - Sottozona E3 - Aree di sponda del lago.
- Art. 47 - Sottozona E4 - Spiaggia.
- Art. 48 - Sottozona E5 - Parchi, riserve naturali e aree con accentuati caratteri di naturalità.

**CAPO V**  
**Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale**

- Art. 49 - Zone F - Aree per servizi pubblici.
- Art. 50 - Zone per attrezzature generali e di quartiere F1.
- Art. 51 - Zone destinate a parcheggi pubblici - F2
- Art. 52 – Zone F3 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- Art. 53 – Zone F4. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.

- Art. 54 – Zone G. Aree per servizi privati di uso pubblico.  
Art. 55 – Sottozona G1- Servizi privati.  
Art. 56 – Sottozona G2- Impianti sportivi privati.  
Art. 57 – Zone H. Verde privato.  
Art. 58 – Zone Speciali.

**CAPO VI**  
**Zone destinate alle infrastrutture di trasporto e comunicazione**

- Art. 59 - Aree destinate alla viabilità

**CAPO VII**  
**Aree vincolate**

- Art. 60 - Generalità.  
Art. 61 - Vincoli di rispetto ambientale  
Art. 62 - Vincolo cimiteriale  
Art. 63 - Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e di elettrodotto  
Art. 64 - Vincolo idrogeologico  
Art. 65 - Zonizzazione acustica  
Art.65 bis - Aree di interesse archeologico.  
Art.65 ter - Aree di attenzione geomorfologica  
Art.65 quater - Aree di interesse comunitario (SIC-ZCS) e zone di protezione speciale ZPS  
Art.65 quinquies – Aree naturali protette – Parco dei Castelli Romani.

**TITOLO III**  
**Disposizioni transitorie e finali**

- Art. 66 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto composizione del lotto minimo  
Art. 67 - Asservimenti  
Art. 68 – Aree di demanio e private gravate da usi civici  
Art. 69 – Indirizzi per la formazione del Nuovo Regolamento Edilizio  
Art. 70 – Norma Transitoria

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**  
**Generalità**

**Art. 1 - Finalità e contenuto del P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e delle linee programmatiche regionali in funzione delle esigenze della comunità locale assicurando nel massimo grado il controllo pubblico sull'uso del suolo e del territorio e l'organica attuazione degli interventi pubblici e privati.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A. Analisi territoriale:

- A1. Inquadramento territoriale.
- A2a. Sistema vincolistico - Ricognizione vincoli paesaggistici.
- A2b. Sistema vincolistico - Ricognizione vincoli monumentali.
- A2c. Sistema vincolistico – Vincolo idrogeologico.
- A2d. Sistema vincolistico – Piano di Assetto Parco Suburbano dei Castelli Romani
- A3. Piano Territoriale Paesistico.
- A4. Aerofotogrammetria del territorio comunale.
- A5. Caratteri e consistenza dell'edificato - Zone territoriali omogenee.
- A6.1 Attestazione delle terre di demanio civico ai sensi della L.R. n. 1/86 (tavolo scala 1:5000)
- A6.2 Attestazione delle terre di demanio civico ai sensi della L.R. n. 1/86 (relazione)

P. Progetto del Piano:

- P1. Planimetria generale di zonizzazione.
- P2. Viabilità e parcheggi di P.R.G.
- P3. Norme Tecniche di Attuazione.
- P4. Relazione.

Costituiscono Allegati del presente P.R.G. i seguenti elaborati:

- All.1. Principali caratteri geomorfologici del territorio.
- All.2. Analisi Vegetazionale.
- All.3. Demanio civico.
- All.4. Perimetrazioni Nuclei abusivi.
- All.5. Analisi territoriale elaborata dall'Università "Roma Tre".

**Art. 2 - Finalità e contenuto delle norme**

Ogni riferimento normativo ed ogni definizione stabilita per legge e contenuta nelle presenti norme sono da intendersi riferiti alla versione aggiornata della corrispondente norma ed automaticamente atualizzati. Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante delle prescrizioni di P.R.G. e permangono anche in sede di applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modificazioni.

- a) Ai sensi dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 1 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, ogni attività

comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti norme di attuazione del P.R.G. integrate dagli elaborati grafici di P.R.G., nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del R.E. e degli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.

- b) Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni nel contesto delle presenti Norme, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti Norme generali. Ogni zona del territorio comunale è vincolata alla destinazione d'uso assegnata dal P.R.G. negli articoli relativi ad ogni zona e precisata, ove richiesti, nei Piani Particolareggiati di esecuzione.

### **Art. 3 - Deroghe**

I poteri di deroga al P.R.G. e alle presenti norme possono essere esercitati nei limiti e con le procedure di cui all'art. 14 del D.P.R. 6giugno 2001 n° 380.

### **Art. 4 - Edilizia esistente**

Gli edifici esistenti, legittimamente edificati o legittimati a seguito di condono edilizio ai sensi di legge che risultano in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, sono comunque consentiti gli interventi manutentori ordinari e straordinari, gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché le opere di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti di volumetria e di superficie utile e che non modifichino le destinazioni d'uso assentite.

### **Art. 5 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.**

Le definizioni devono considerarsi integrate con quelle presenti nel Regolamento edilizio Tipo (RET), secondo le indicazioni che la Regione Lazio fornisce in virtù della DGR 839/2016, le quali risultano di fatto prevalenti ove in contrasto.

- 1) St = Superficie territoriale  
Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale  $I_{ft}$ , si intende l'area che corrisponde ad una zona o sottozona ovvero ad un intero comparto attuativo di cui al seguente punto 6) da sottoporre a pianificazione attuativa e comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti e/o previste dal P.R.G. internamente all'area.
- 2) Sf = Superficie fondiaria (mq)  
Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria  $I_{ff}$  e  $U_f$ ) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 le strade e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.  
La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento  $S_m$ .  
E' escluso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti, salvo quando non diversamente disposto da particolari disposizioni di legge.

- 3) Dt = Densità territoriale (ab./Ha)  
Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati e da insediare) e la superficie territoriale St.
- 4) Sm = Superficie minima di intervento (mq)  
area minima richiesta dalle norme delle diverse zone o sottozone per gli interventi preventivi (Superficie minima urbanistica) e/o diretti (Lotto minimo) o predeterminata graficamente nelle tavole di P.R.G. (Comparto edificatorio) come unità urbanistica per gli interventi preventivi.
- 5) Sc = Superficie coperta (mq)  
Viene determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle superfici edificate fuori terra come delimitate dalle murature perimetrali, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, sporti di gronda, da pensiline e simili non superiori a ml. 1,5 .
- 6) SUA = Superficie utile abitabile:  
E' costituita dal pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi.
- 7) Superficie utile lorda (Sul):  
E' la superficie costruita fuori terra, seminterrata ed interrata misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali, tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.  
Sono esclusi dal calcolo della Sul:  
- i porticati, le logge e i balconi con profondità massima di ml. 2,50 purché stabilmente aperti su almeno due lati;  
- gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, di altezza non superiore a ml. 2,40;  
- le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, purché di altezza non superiore ai ml. 2,40;  
- i vani relativi ai volumi tecnici posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento e climatizzazione;  
- i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili e di altezza interna massima non superiore a ml. 2,20.
- 8) Q = Rapporto massimo di copertura (%)  
E' definito in misura percentuale della superficie fondiaria (superficie coperta/superficie fondiaria) e comprende tutte le superfici edificate fuori terra.
- 9) It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)  
esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. Si dovrà assumere come volume massimo ammissibile per abitante quello corrispondente a 120 mc. di cui 100 mc. per la residenza in edifici con altezza minima dell'interpiano di mt. 3,20 e 20 mc. per attività complementari connesse con la residenza.  
In sede di presentazione di progetti esecutivi, ai fini del rilascio dei permessi di costruire, l'eventuale riduzione di altezza, comporteranno un calcolo della volumetria massima ammissibile basata sulla Sul moltiplicata per una altezza virtuale di m 3,20.  
Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relativi ai locali del tutto interrati o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di ml 0.80, se destinati a: cantine, depositi, garages, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie. Non possono comunque essere destinati ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

La superficie lorda dei locali interrati non potrà essere superiore ad 1,5 volte la superficie lorda del piano terra. Potranno essere consentite superfici maggiori soltanto per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della Legge 122/1989.

- 10)  $I_f = \text{Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)}$   
esprime il volume massimo, come da precedente definizione, in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 11)  $U_t = \text{Indice di utilizzazione territoriale (mq/Ha)}$   
esprime la superficie coperta massima, in mq costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St.
- 12)  $U_f = \text{Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)}$   
esprime la superficie coperta massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
- 13)  $V = \text{Volume (V)}$   
Il volume delle costruzioni, generalmente, sarà ottenuto moltiplicando la superficie utile lorda complessiva (Sul) dei singoli piani per l'altezza virtuale di mt. 3,20. L'altezza reale, dovrà in ogni caso essere assunta qualora si utilizzino altezze interpiano superiori all'altezza virtuale.  
Nel caso di superfici non orizzontali si dovrà considerare l'effettivo volume come risultante geometricamente dal solido equivalente.  
Nel computo del volume vanno altresì compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione.  
Sono esclusi dal computo i volumi tecnici ( $V_t$ ) ovvero i volumi strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quella parte dell'edificio destinata ad impianti tecnici (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti. Sono da considerare, ad esempio, volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vanoscale, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc. Nel caso di volumetrie destinate ad uso residenziale si dovrà procedere al relativo computo con le modalità e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Lo spessore delle pareti perimetrali e dei solai se è superiore a 30 centimetri non va computato nel calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura. Al fine di poter usufruire di tale scomputo il contenimento energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da grafici e calcolo dimostrativi completi, che costituiranno parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del titolo abilitativo. Nei limiti di quanto indicato nell'art. 12 della L.R. 6/2008

- 14)  $D_f = \text{Distanza fabbricati (ml)}$   
E' la minima distanza ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici, con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda. In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime prescritte dall'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- 15)  $D_c = \text{Distanza confini (ml)}$

E' la minima distanza ammessa tra il perimetro esterno della superficie coperta degli edifici, con la sola esclusione dei balconi e sporti di gronda, ed i confini del lotto. Tale distanza dovrà essere misurata ortogonalmente alla linea di confine.

16)  $D_s =$  Distanza dal ciglio stradale (ml)

E' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale (come da definizione di cui all'art. 3 del D.L. 30 Aprile 92 n° 285) e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a ml 4,50.

17)  $H =$  Altezza massima delle fronti degli edifici (ml)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato) interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea di gronda; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% l'altezza H va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso anche se non abitabile.

Nel caso di coperture a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna (a progetto attuato) e la linea definita dall'estradosso del solaio del terrazzo di copertura.

Se la costruzione è "terrazzata" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml 5,00.

18)  $H_v =$  Altezza virtuale della costruzione (ml)

Per altezza virtuale della costruzione si intende la media delle altezze dei fronti, calcolate secondo il parametro H e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

19)  $N_p =$  Numero dei piani

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.

20)  $L_m =$  Lunghezza massima delle fronti (ml)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21)  $I_p =$  Indice di piantumazione (n/Ha ovvero n/mc)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto, con la eventuale specificazione di essenze prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, oppure il numero minimo di piante di alto fusto prescritto in ogni singolo intervento edilizio per mc. di edificazione, con la eventuale specificazione di essenze da impiantare.

22)  $C_u =$  Carico urbanistico

Il carico urbanistico esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, classificato in basso (Cu/B), medio (Cu/M), alto (Cu/A).

23) Comparto attuativo

Si definisce comparto attuativo una porzione di territorio comunale soggetto a pianificazione attuativa unitaria.

- 1 - Sono comparti attuativi quelli individuati dagli elaborati di P.R.G. con specifiche perimetrazioni.
- 2 - Sono altresì da considerarsi comparti attuativi le porzioni di territorio interessate, con continuità, da una stessa sottozona quando sia prescritta per questa una pianificazione attuativa.
- 3 - E' possibile, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in vista dello sviluppo più organico di una certa area, individuare un comparto attuativo, comprendente più sottozone.

## **Art. 6 - Destinazione d'uso**

Tutti i progetti edilizi ed urbanistici devono rispettare ed indicare le destinazioni d'uso prescritte dalle presenti norme e dagli elaborati di P.R.G.

Le destinazioni d'uso previste, con esclusione delle destinazioni a servizi tecnologici, infrastrutture e impianti, sono articolate in quattro categorie:

- 1) Attività residenziali
- 2) Attività commerciali
- 3) Servizi, attività direzionali e turistiche
- 4) Attività produttive

Sono fatti salvi i principi e consentiti i mutamenti secondo le indicazioni di cui all'art.23-ter del DPR 380/01.

All'interno delle singole categorie vengono definite le seguenti categorie di ambito:

### **Attività residenziali:**

- Abitazioni singole e relative pertinenze; (Cu/B)
- Abitazioni collettive: studentati, convitti, conventi, collegi, residenze per anziani; (Cu/B)
- Uffici privati, Studi professionali; (Cu/B)

### **Attività commerciali e direzionali:**

- Piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq.) (Cu/B), medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq.) (Cu/M), grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq.) (Cu/A), le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- Botteghe artigiane di servizio alle residenze non moleste; (Cu/B)
- Istituti di credito e di assicurazioni, banche agenzie turistiche e simili; (Cu/M)
- Autorimesse e parcheggi di uso pubblico; (Cu/nullo)
- Magazzini e depositi non molesti interni al perimetro di centro abitato; (Cu/B)

Sono fatte salve e prevalenti le indicazioni di cui alla LR 33/99.

### **Servizi:**

- Uffici della pubblica amministrazione, uffici di enti previdenziali e assistenziali, scuole pubbliche di ogni ordine e grado, strutture pubbliche in genere; (Cu/m)
- Edifici per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; (Cu/m)
- Impianti sportivi e simili; (Cu/m)
- Scuole e attrezzature di servizio private; (Cu/m)
- Alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù e case per ferie; (Cu/B)

Servizi Privati: Studi Professionali, uffici privati, istituti di credito ed assicurativi (con obbligo di mantenimento della categoria principale di provenienza).

### **Attività produttive:**

- Impianti artigianali: stabilimenti ed opifici; (Cu/M)
- Depositi e magazzini non di vendita; (Cu/M)

- Agricole: Abitazioni agricole, Agriturismo, Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnica, Impianti produttivi agro-alimentari. (Cu/B)

Ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 36/87 nei piani particolareggiati e negli altri strumenti attuativi, all'interno di ogni categoria principale di destinazione d'uso possono essere indicate destinazioni d'uso più specifiche.

Le destinazioni d'uso di cui al comma 2 sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse zone del P.R.G. Il cambio di destinazione d'uso non è considerato tale, ai sensi delle presenti norme, se interessa meno del 25% della SUL dell'unità immobiliare e comunque meno di 250 mq. di SUL, sempreché non comporti un avanzamento nella categoria di carico urbanistico e non interessi destinazioni originarie a parcheggio.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente P.R.G. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale, la destinazione d'uso è accertata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio o da altro provvedimento comunale.

In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10, comma 2 del D.P.R. 380/2001, per le modifiche di destinazioni d'uso continuano ad applicarsi le disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. n° 36/1987.

## **Art. 7 - Dotazioni di parcheggi**

L'attivazione delle seguenti utilizzazioni, all'interno delle zone B, R e C, in conseguenza di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, trasformazioni fisiche, o di mere trasformazioni funzionali (cambi d'uso), deve garantire le seguenti dotazioni di parcheggi ad uso pubblico:

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in esercizi di vicinato: 50 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in medie strutture di vendita: 100 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 50 mq ogni 100 mq di SIp aperta al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, in grandi strutture di vendita: 200 mq ogni 100 mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori 100 mq ogni 100 mq di SIp aperta al pubblico, da destinare ad attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci (ove non siano diversamente organizzate) e ai portatori di handicap;
- attività ricettive; attività di ristorazione; attività direzionali limitate a banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico: 50 mq ogni 100 mq di SIp;
- pubblica amministrazione; attività culturali; attività religiose; attività sociali e ricreative; istruzione di base; istruzione superiore; attività assistenziali, sanitarie e ospedaliere; attività sportive: 50 mq ogni 100 mq di SIp;
- attività sportive all'aperto (limitate a campi da gioco scoperti): 5 mq ogni 100 mq di superficie dei campi da gioco.

Le dotazioni previste al comma 1 si intendono comprensive delle superfici da realizzare a norma dell'articolo 2 della legge n.122 del 22 marzo 1989.

Convenzionalmente, l'unità minima di superficie di un posto auto è stabilita in 20 metri quadrati per i parcheggi scoperti e 30 metri quadrati per i parcheggi interrati e per i parcheggi multipiano. Qualora, applicando i rapporti di cui al comma 1, si ottengano

superfici tali da configurare frazioni dell'unità minima suddetta, le dotazioni da garantire vanno arrotondate all'unità minima superiore.

L'utilizzo delle superfici a parcheggio d'uso pubblico non può essere soggetto a restrizioni. Gli aventi titolo sulle predette superfici possono disporre, a propria cura, misure di controllo atte a prevenire utilizzazioni improprie o abusi.

Le superfici a parcheggio da garantire a norma del comma 1 devono essere contigue agli immobili serviti oppure collegate ad essi tramite brevi percorsi pedonali.

## **CAPO II**

### **Interventi edilizi ed urbanistici**

#### **Art. 8 – Categorie e definizioni degli interventi.**

Sono fatte salve e prevalenti le indicazioni di cui al DPR 380/01.

Gli interventi edilizi ed urbanistici, sono raggruppati nelle seguenti categorie generali: Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazione urbanistica.

Il recupero edilizio comprende:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro e il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia.

La nuova costruzione comprende:

- la demolizione e ricostruzione;
- l'ampliamento;
- la nuova edificazione.

La trasformazione urbanistica comprende:

- la ristrutturazione urbanistica;
- il nuovo impianto urbanistico.

In conformità alla vigente legislazione, gli interventi sono così definiti:

#### **1) Manutenzione ordinaria.**

Si definiscono interventi di *Manutenzione ordinaria* ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett.a) del DPR 380/2001 gli interventi edilizi 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.

#### **2) Manutenzione straordinaria.**

Si definiscono interventi di *Manutenzione straordinaria* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett.b) del DPR 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

Si definiscono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del D.Lgs. 490/1999, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 34 dello stesso decreto.

#### **4) Ristrutturazione edilizia.**

Si definiscono interventi di *Ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001, gli interventi edilizi 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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza ampliamenti all'esterno della sagoma esistente, salvo le opere o i manufatti non rientranti nella categoria *Nuova costruzione- Ampliamento* di cui al successivo comma. In relazione alla possibile variazione della superficie lorda dell'edificio (SLE - Superficie di ogni piano abitabile misurata all'esterno dei muri perimetrali) e alle modalità di intervento, si distinguono le seguenti RE:

- 1) Ristrutturazione edilizia senza aumento della SLE
- 2) Ristrutturazione edilizia con aumento della SLE

Demolizione e ricostruzione dell'edificio, senza variazione di volumetria e sagoma di quello preesistente

#### **5) Nuova costruzione.**

Si definiscono interventi di *Nuova costruzione* ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. e) del DPR 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrano nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie:

1. Demolizione e ricostruzioni di edifici non rientranti nel sub 3 del precedente comma;
2. Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente. Rientrano negli interventi di ampliamento anche gli interventi costruttivi che costituiscono accessori anche esterni alle unità edilizie ma legati a queste da vincolo di pertinenzialità, qualora eccedano il 20% della volumetria principale costruita;
3. Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, e comunque tutti gli interventi non rientranti nelle precedenti categorie.

#### **6) Ristrutturazione urbanistica.**

Si definiscono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. f) del DPR 380/2001, gli interventi 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.

#### **7) Nuovo impianto urbanistico.**

Si definiscono interventi di *Nuovo impianto urbanistico* l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volti alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

## 8) Urbanizzazioni.

### a) Urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'art. 04 della legge 29 settembre 1964 n.847, alle seguenti utilizzazioni:

1) Strade residenziali - Le strade di viabilità al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.

2) Spazi di sosta o di parcheggio - Gli spazi pubblici necessari per la sosta e i parcheggi degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede varia o sua integrazione.

3) Fognature - I condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque reflue (nere) ed anche quelle meteoriche (bianche), comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.

4) Rete idrica - Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.

5) Rete di distribuzione di energia elettrica, gas e telefono - Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

6) Pubblica illuminazione - Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

7) Spazi di verde attrezzati - Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

### b) Urbanizzazione secondaria.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della L. 865/71 e di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 02 aprile 1968 n. 1444.

1) asili nido e scuole materne;

2) scuole dell'obbligo;

3) mercati di quartiere;

4) delegazioni comunali;

5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

6) impianti sportivi di quartiere;

7) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.).

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria, le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale.

Per le altre tipologie di intervento rientranti nella categoria della Nuova costruzione (impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo, ecc) si rimanda alla normativa statale e regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Il presente P.R.G. redatto alla scala 1:5.000 non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 22 comma 3 sub c) del DPR 380/2001.

### **CAPO III** **Attuazione del P.R.G.**

#### **Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano.**

IL Piano Regolatore Generale si attua attraverso gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo art. 11 e, nei casi ove le presenti Norme consentono l'intervento diretto, previo rilascio di "permesso di costruire" e/o nei casi consentiti con denuncia di inizio attività, ai sensi del DPR 380/2001.

Gli strumenti urbanistici attuativi si redigono nel rispetto:

- a) delle norme urbanistico-edilizie di zona e sottozona;
- b) degli standards urbanistici relativi ad ogni zona;
- c) dei vincoli speciali di P.R.G. e della normativa vigente.

Ogni autorizzazione è subordinata alla contemporanea effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché, per le lottizzazioni convenzionate, alla cessione gratuita al Comune delle aree relative alla urbanizzazione secondaria e, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla eccezionale corresponsione del controvalore in denaro se e come stabilito da apposite deliberazioni consiliari.

#### **Art.10 - Intervento edilizio diretto.**

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

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia.
- b) l'esecuzione di opere edilizie o di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposito Permesso di Costruire, e nei casi consentiti dietro presentazione di Denuncia Inizio Attività, quando le stesse possano essere eseguite, in base alle seguenti norme, in assenza di preventivi piani attuativi.

I permessi di costruire debbono essere rilasciati nell'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale e negli strumenti attuativi.

Nelle zone in cui è prevista dal Piano Regolatore Generale la formazione degli strumenti attuativi, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'approvazione di questi.

Nelle aree sottoposte a vincoli, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al nulla-osta della degli Enti preposti alla tutela dei singoli vincoli.

#### **Art.11 - Strumenti attuativi**

IL P.R.G. deve essere attuato mediante uno dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- a) PIANI PARTICOLAREGGIATI, ai sensi degli art. 13 e successivi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure vigenti.
- b) PIANI DI ZONA, per le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni.

c) PIANI PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI, delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

d) CON PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la individuazione di aree per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata.

e) PIANI DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa privata, convenzionati con il Comune, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

f) PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 28 Legge 5.8.1978 n. 457.

Gli strumenti attuativi debbono estendersi ad un intero comparto di attuazione secondo le delimitazioni riportate negli elaborati ed in coerenza con le definizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme tecniche.

g) PIANI INTEGRATI di intervento ai sensi della L.R. 26 giugno 1997 n° 22.

## **Art. 12 - Formazione degli strumenti attuativi.**

L'intervento edilizio diretto nei comparti attuativi, se non esplicitamente espresso dalle prescrizioni di sottozona, è subordinato alla preventiva approvazione dei piani attuativi comprendenti l'intero comparto come definito dall'art. 5 delle presenti norme tecniche.

I proprietari dei terreni, compresi nei piani particolareggiati o nei progetti di lottizzazione innanzi indicati, devono altresì stipulare preventivamente con il Comune una convenzione che preveda a carico dei proprietari stessi, l'adempimento del pagamento stesso degli oneri di urbanizzazione indicati dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 modificato dalla legge 6 agosto 1967 n. 10 e dalla legge regionale 12 settembre 1977 n. 35.

Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dal P.R.G. e dalle leggi vigenti.

Negli strumenti attuativi devono essere soddisfatte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444 o dal Piano Regolatore Generale se maggiori, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

Lo strumento attuativo deve essere provvisto di una relazione sul fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico in relazione agli insediamenti residenziali, direzionali o produttivi compresi nello strumento medesimo. Il fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e verde pubblico deve essere determinato in base a quanto prescritto dalle presenti norme per le singole zone urbanistiche in conformità al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444.

Nella elaborazione esecutiva del piano del comparto attuativo (piano particolareggiato e planovolumetrico) debbono essere rispettati:

a) l'estensione del piano all'intera superficie del territoriale del comprensorio;

b) la percentuale di aree destinate agli standards urbanistici;

c) la quota di aree destinata alla viabilità principale;

d) l'indice di fabbricabilità territoriale prescritto, in base al quale deve calcolarsi il volume massimo complessivamente edificabile;

e) tutte le prescrizioni della singola sottozona.

Qualora il comparto includa diverse zone o sottozone valgono in ciascuna le relative norme. La posizione delle aree riservate all'istruzione deve essere definita dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle aree a servizi in sede di elaborazione del piano particolareggiato o d'intesa con l'Amministrazione Comunale in quello di lottizzazione; pertanto in tale sede andrà puntualizzata la precisa ubicazione delle aree stesse.

Le aree destinate agli altri servizi pubblici o edifici di interesse collettivo, verde o sport, parcheggi, saranno del pari definite come forma planimetrica e come ubicazione in fase di progetto urbanistico attuativo rimanendo vincolanti la superficie totale delle aree pubbliche prevista e la loro percentuale rispetto al comprensorio.

Nel quadro della pianificazione attuativa, per ogni abitante insediato o da insediare, è prevista, salvo diversa indicazione di sottozona, la dotazione di mq.18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie.

Tale quantità complessiva va ripartita:

- a) mq.4,50 di area per l'istruzione;
- b) mq.2,00 di area per attrezzature comuni;
- c)mq.9,00 di area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- d)mq.2,50 di area per parcheggi(in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765).

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, al fine della determinazione degli spazi per attrezzature pubbliche suddetti, deve essere effettuato in base alle volumetrie esistenti e realizzabili sull'area. Ad ogni abitante-vano, deve essere attribuito un volume pari a 100mq/ab.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art. 5 del citato D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

### **Art.13 - Piani Particolareggiati.**

I piani Particolareggiati devono essere compilati ed approvati secondo la vigente normativa per le seguenti zone:

- a) per tutta la zona "A" corrispondente al centro storico di Castel Gandolfo, salvo che venga attuato con piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- b) per le zone residenziali di completamento quando non siano provviste di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definite nel precedente art. 5 e quando sia prescritto dagli elaborati di P.R.G.;
- c) per le nuove zone residenziali, che si realizzano unitariamente per comparti attuativi;
- d) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio;
- e) per tutte le zone produttive;
- f) per le realizzazioni di attrezzature collettive e di verde pubblico.

### **Art.14 - Piani di zona indirizzati alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e convenzionata. - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Applicazione della procedura di cui all'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865. Piani di recupero di cui all'art. 28 L. 457/78. Piani integrati di intervento di cui alla L. R. 22/1997.**

I piani di zona di cui alla L. 167/1962, i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ex art. 27 L. 865/1971, la procedura di cui all'art. 51 Legge 22.10.1971 n. 865, nonché i Piani di recupero di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e i Piani integrati di intervento di cui alla L.R. n. 22/1997, possono essere attuati in alternativa ai Piani Particolareggiati, quando previsto dalle presenti norme tecniche e nei casi e nei modi previsti dalla legge.

### **Art.15- Piani di lottizzazione.**

I piani di lottizzazione di iniziativa privata devono essere compilati, approvati e convenzionati con il Comune nei modi e nelle forme prescritte dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio. Essi possono essere alternativi ai Piani Particolareggiati per le zone di cui ai punti b) c) d) e) ed f) del precedente art. 13. Gli oneri ed i vantaggi derivanti da tali convenzioni saranno distribuiti fra i convenuti in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dal P.R.G. piano di attuazione del comprensorio.

La convenzione fra i privati, anche riuniti in consorzio ed il Comune, da trascriversi a cura e spese dei proprietari, dovrà prevedere: la cessione gratuita al Comune, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'obbligo della esecuzione delle relative opere, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti stabiliti dalle norme vigenti e la corresponsione di quota parte del costo di realizzazione di tali ultime opere. Detta cessione delle aree già urbanizzate e collaudate, dovrà essere perfezionata prima del rilascio dei permessi di costruire.

I piani di lottizzazione debbono essere sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree interessate o almeno dai proprietari dei tre quarti della superficie dell'intera zona interessata dal Piano stesso.

In questo secondo caso si applicano le disposizioni di cui al penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto. 1942 n° 1150 e successive modificazioni.

Nel caso in cui gli interessati non addivengano alla formazione del piano di lottizzazione, quando lo reputi necessario, il Sindaco invita i proprietari delle aree interessate a presentare, entro il termine di gg. 90, un progetto di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione si esplicita attraverso un progetto planivolumetrico comprende tutti gli elementi di inquadramento urbanistico e quelli necessari alla definizione puntuale degli interventi ed in particolare la precisa determinazione catastale della proprietà.

Il piano di lottizzazione propone uno schema di convenzione nel quale si stabiliscono la sistemazione urbanistica, la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.

### **Art.16 - Integrazione degli strumenti attuativi.**

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. il Sindaco, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di piano attuativo ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani. Il presente procedimento si realizza attraverso la individuazione di un comparto attuativo soggetto ad intervento unitario.

**CAPO IV**  
**Condizioni di attuabilità degli interventi-**  
**Riferimenti per il regolamento edilizio.**

**Art. 17 - Classificazione delle strade.**

Per la classificazione delle strade e la definizione di quanto concerne la viabilità le presenti norme tecniche si riferiscono al nuovo codice della strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 1/3 -16/9 :

- A: autostrada;
- C: strada extraurbana secondaria;
- E: strada urbana di quartiere;
- F: strada locale.

L'Amministrazione Comunale provvede all'adeguamento della rete stradale secondo la classificazione prevista dal P.R.G., nonché secondo le prescrizioni del codice suddetto, del regolamento citato nel seguente articolo e dalle norme vigenti.

**Art. 18 - Distanze dal confine stradale**

Per le distanze dal nastro stradale si prescrive quanto segue:

a) Fuori dai centri abitati e fuori dalle zone di espansione del P.R.G.:

- strade tipo A - ml.60,00;
- strade tipo C - ml.30,00;
- strade tipo E - ml.20,00 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli;
- strade tipo F - ml.10 salvo diverse prescrizioni di zona, di sottozona, o vincoli.

b) Nei centri abitati o nelle zone di espansione di P.R.G.:

- strade tipo A - ml.60,00
- strade tipo C - ml.10,00
- strade tipo E - secondo prescrizione di zona o di sottozona.
- strade tipo F - secondo prescrizioni di zona o di sottozona.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dell'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi siano pari alle distanze stabilite dal regolamento, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti stessi.

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono stabilite dal Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e modifiche (D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147).

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti norme, in relazione agli intervalli di isolamento ed alle distanze dalle strade, vale quanto prescritto dai D.M. emanati a seguito della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art.19 - Distanze fra i fabbricati.**

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite come segue:

- a) - 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 preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale;
- b) - Nuovi edifici ricadenti in altre zone: é prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- c) - Zone C: é altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del 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.
- d) - Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - 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 ml.15,00;
  - ml.10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

### **Art.20 - Area edificabile residua.**

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione delle presenti norme, le aree costituenti i singoli lotti sono di pertinenza degli edifici esistenti e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto all'area minima desumibile dall'indice fondiario di zona rispetto al volume esistente. Il presente comma non si applica in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Non é ammesso il trasferimento di volume fra aree a diversa destinazione di zona, nonché fra aree non contermini.

### **Art.21 - Edificazione.**

- a) - I vani ad uso abitazione avranno un'altezza minima netta di ml.2,70. Per quanto non espressamente prescritto dalle presenti norme tecniche, riguardo alle caratteristiche dei locali valgono le prescrizioni dettate dal T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) del D.M. 5 luglio 1975.
- b) - Salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi per ogni edificio é consentita la realizzazione di un piano entro terra di superficie utile che non superi più del 50% la proiezione verticale del fabbricato fuori terra.
- c) - I locali interrati in tutto o in parte non possono essere adibiti ad abitazione.
- d) - Gli eventuali vani intercapedine non dovranno superare la larghezza netta di ml.1,50
- e) - Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze inferiori a 35%.

### **Art.22 - Sistemazioni esterne.**

- a) - Nel progetto delle sistemazioni esterne dovrà essere chiaramente indicato l'andamento del terreno ante e post operam a mezzo di profili in scala idonea;

- b) - In alcun caso le scarpate dovranno superare la pendenza del 66%, e dovranno essere piantumate con essenze atte a contenere il dilavamento conseguente ai fenomeni meteorici.
- c) - Le piantumazioni arboree dovranno essere progettate in modo da configurare un ambiente coerente con il paesaggio circostante.
- d) - Le essenze da usare nelle piantumazioni dovranno essere quelle tipiche del territorio e saranno elencate, per tipo e dimensione, nel regolamento edilizio.
- e) - Gli obblighi relativi alle piantumazioni sono definiti nelle norme di zona o di sottozona.
- f) - Il disegno delle recinzioni deve essere approvato contemporaneamente al progetto degli edifici.

### **Art.23 - Rete fognante.**

I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) Il sistema di fognatura dovrà essere del tipo separato, la rete nera sarà realizzata con accorgimenti tali da garantire l'assoluta impermeabilità e durata ed assicurare rapido smaltimento dei liquami;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti al momento dell'intervento (DLgs n° 152).

### **Art.23 bis – Infrastrutture vincoli e tutele.**

Le infrastrutture devono intendersi circondate dalle relative fasce di rispetto anche se non esplicitamente graficizzate, all'interno delle quali l'edificazione è sottoposta a divieto, limitazione o a particolari condizioni, secondo le prescrizioni normative applicabili, che a titolo non esaustivo riguardano le seguenti fattispecie:

cimitero - fascia di rispetto raggio 200 m, art.338 del TULLSS, R.D. n.1265 del 1934, art.57 del Reg. di polizia mortuaria, D.P.R. n.285 del 1990. L'eventuale riduzione della fascia finalizzata all'ampliamento del cimitero e gli eventuali interventi ammessi nella fascia in deroga potranno essere approvati previo espletamento delle procedure previste nel TULLSS;

pozzi e sorgenti - fascia di rispetto raggio 200 m, art.94 D.Lgs 152/06; depuratore - fascia di rispetto raggio 100 m, Delibera 04/02/1977 Comitato dei Ministri, per la Tutela delle Acque dall'inquinamento - all.4 - pto 1.2;

strade - fascia di rispetto variabile fuori dei centri abitati, DPR 16 dicembre 1992, n. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada e D.M. 1404/68;

linea ferroviaria - fascia di rispetto profondità 30 m, art.49 del DPR 11/07/1980 n.753; elettrodotto - fascia di rispetto da stabilire con il calcolo semplificato (Dpa: distanza di prima approssimazione) introdotto con Decreto del Direttore Generale per la Salvaguardia Ambientale del 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", (S.O. n. 160 alla G.U. n. 156 del 05.07.2008). D.I. 21/03/1988 n.449 e D.M. 16/01/199."

**TITOLO II**  
**NORME RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE**

**CAPO I**  
**Zone di interesse storico e storico-paesaggistico**

**Art. 24 - Zone di interesse storico e storico-paesaggistico.**

Il presente Piano Regolatore Generale individua le zone di interesse storico e paesaggistico che comprendono le zone A), di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e comunque quelle parti del territorio comunale interessate da edificati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

In considerazione delle diverse situazioni urbanistiche e ai fini della specifica normativa tecnica si individuano tre sottozone.

**Art. 25 - Norme generali di zona A - Interventi ammessi.**

Il presente articolo detta le norme di carattere urbanistico-edilizio volte a preservare l'aspetto tipico del centro storico considerato nel contesto ambientale di cui è parte integrante.

Per il perseguimento dei fini di cui al comma precedente e salvo i casi previsti al comma seguente, ogni intervento in zona A è subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo di cui al successivo art. 27.

In assenza di piano urbanistico attuativo nella zona A sono comunque sempre consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti all'art. 8 sub 1) delle presenti norme. Detti interventi potranno essere eseguiti con le procedure di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, salvo norme più restrittive previste nel Regolamento Edilizio.
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria così come definiti all'art. 8 sub 2) delle presenti norme. Detti interventi potranno essere eseguiti con le procedure previste all'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

Gli interventi descritti nella disciplina di PRG sono attuabili con le limitazioni di cui alle prevalenti norme di tutela paesaggistica applicabile all'area vincolata.

**Art. 26 - Destinazioni d'uso di zona A.**

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A, sono:

- a) - residenziale;
- b) - servizi pubblici, amministrativi;
- c) - attrezzature private di uso pubblico- pubblici esercizi- ricettività;
- d) - servizi commerciali;
- e) - verde pubblico, verde privato;
- f) - parcheggi;

In particolare sono consentiti negozi di qualsiasi tipo, con esclusione di supermercati e grandi magazzini; sono inoltre ammesse sedi di istituti professionali, sale per spettacoli teatrali e cinematografici, ristoranti, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di musei, di circoli e di attività culturali.

Sono consentite le botteghe artigianali di servizio alle residenze e non moleste, non superiori a 150 mq. di superficie complessiva. Non sono ammessi ospedali, insediamenti militari, industrie ed ogni altra attività che produca inquinamenti atmosferici e acustici. I piani urbanistici attuativi potranno prevedere l'esclusione e/o la limitazione di alcune delle tipologie di destinazioni d'uso sopra definite.

#### **Art. 27 - Pianificazione attuativa in zona A.**

Salvo che per i casi previsti dal precedente art. 25 punti a) b), ogni altro intervento in zona A è subordinato alla approvazione di un piano urbanistico attuativo: piano particolareggiato o piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

Ai piani attuativi della zona A, devono essere allegati i rilievi dello stato di fatto con la individuazione delle stratificazioni storiche e delle alterazioni delle strutture organiche. Detti piani attuativi devono inoltre prevedere la eventuale utilizzazione delle aree libere, oppure occupate da manufatti privi di valore storico e ambientale.

Dovranno essere rigorosamente conservate le alberature di medio e alto fusto esistenti; ovunque sia confacente, dovranno esserne poste a dimora di nuove.

I piani attuativi devono contenere un progetto specifico per la sistemazione degli spazi urbani che contenga, quanto meno:

- 1) la definizione della pavimentazione stradale carrabile e dei marciapiedi;
- 2) la definizione delle pavimentazioni delle strade pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- 3) la ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- 4) le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arbustive in sedi appropriate;
- 5) la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- 6) le prescrizioni relative agli eventuali impianti di metanizzazione ed agli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvo i casi di impossibilità accertata, da parte degli enti competenti, di reperire soluzioni alternative;
- 7) la definizione dei tipi di targhe di toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;
- 8) l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 2 mq. di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
- 9) la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici.

Nei piani attuativi dovranno, inoltre essere reperite aree libere per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature della zona anche in ordine al soddisfacimento del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

#### **Art. 28 - Interventi urgenti.**

Salvo casi di comprovata indifferibilità ed urgenza, dettati da motivi di pubblica incolumità, che comportino la necessità di interventi isolati mirati esclusivamente alla conservazione, al restauro o alla bonifica igienica di unità immobiliari, nella zona A non può procedersi a singole opere di trasformazione prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. o piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

## **Art. 29 - Prescrizioni per la progettazione degli interventi in zona A.**

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi, e la normativa degli strumenti attuativi stessi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

a) Le coperture dovranno essere realizzate a tetto con pendenze inferiori al 35% con manto di copertura con coppi o con coppi ed embrici di colori analoghi a quelle tradizionali: almeno un 30% devono provenire da materiale tradizionale di recupero.

b) Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore.

c) E' vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne, così come l'uso del calcestruzzo a vista e di rivestimenti in cortina di mattoni.

Per le finiture delle facciate é prescritto l'uso dei seguenti materiali:

- muratura di pietre locali;

- intonaci tradizionali;

- soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali;

d) Nel corso di lavori che interessino anche pareti esterne dovranno essere accuratamente messi in evidenza elementi di fabbrica originari, quali archi, edicole, contrafforti, bucatore, ecc., che dovranno essere documentate con apposita illustrazione fotografica.

e) I grafici del progetto, da presentarsi in sede di concessione, dovranno documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento.

f) Le sistemazioni esterne devono rispettare l'aspetto attuale dei luoghi salvo la rimozione di superfetazioni e strutture incomplete prive di valore storico documentale e salvo variazioni contenute in un dislivello inferiore ad un metro dall'attuale piano di campagna.

- Pendenza delle scarpate <50%

- Per pendenza superiori al 50% le nuove sistemazioni non dovranno prevedere dislivelli maggiori di ml. 1,50 trattati con muratura di pietrame, o rivestita.

g) Devono essere mantenuti i terrazzamenti; le murature di contenimento esistenti vanno ripristinate in caso cedimento o manomissione.

h) Nelle zone del centro storico, salvo variazioni dipendenti da situazioni e casi particolari, che potranno essere indicate nei piani particolareggiati di esecuzione, vige la norma della conservazione dei volumi esistenti senza tener conto delle superfetazioni aggiunte in epoca recente le quali non potranno essere oggetto di restauro o trasformazione.

i) La zona A viene perimetrata come zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

i) La zona A viene perimetrata come zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

## **Art. 30 - Sottozona A1**

Comprende la parte del centro storico di impianto medievale che costituisce testimonianza dei caratteri tipologici dell'edilizia storica locale. Al fine di salvaguardarne l'integrità fisica, si prescrive un piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera sottozona. Il piano particolareggiato potrà a sua volta prevedere comparti di intervento da attuarsi a mezzo piani di recupero anche di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30 della L. 457/78.

Il piano particolareggiato dovrà prevedere i servizi e le attrezzature pubbliche per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444/1968.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro reperibilità all'interno della sottozona A1, potranno essere situati in sottozona A2.

Il piano particolareggiato disciplinerà gli interventi ammissibili secondo la classificazione di cui al precedente art. 8. In tale sede, al fine di consentire la realizzazione di servizi igienici e/o per adeguamenti funzionali consistenti nella eliminazione di eventuali superfetazioni, potranno essere previsti ambiti territoriali costituiti da uno o più edifici, nei quali è consentito “una Tantum” l’incremento delle volumetrie esistenti non superiore al 10%.

Nella sottozona A1 sono consentite tutte le destinazioni di zona, con l’esclusione di strutture commerciali di media e grande dimensione di vendita.

#### **Art. 31 - Sottozona A2 - Aree di espansione storica del vecchio centro.**

Sono le aree di espansione storica del vecchio centro, caratterizzate da uno sviluppo urbanistico correlato con l’antico borgo medioevale e con edificazione fine ottocento primo novecento.

In alternativa al piano particolareggiato, in tali sottozone, l’attuazione potrà avvenire anche a mezzo di piani di recupero di cui al precedente art. 14.

I piani attuativi dovranno prevedere i servizi e le attrezzature pubbliche per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444/1968. Essi disciplineranno, altresì, gli interventi ammissibili secondo la classificazione di cui al precedente art. 8. In tale sede, al fine di consentire la realizzazione di servizi igienici e/o per adeguamenti funzionali consistenti nella eliminazione di eventuali superfetazioni, potranno essere previsti ambiti territoriali costituiti da uno o più edifici, nei quali è consentito “una Tantum” l’incremento delle volumetrie esistenti non superiore al 10%.

Nella sottozona A2 sono consentite tutte le destinazioni d’uso della zona A.

#### **Art. 32 - Sottozona A3 – Nuclei storici isolati.**

Sono nuclei storici isolati gli insediamenti di carattere storico localizzati nelle frazioni di Pavona e Le Mole.

In queste zone si applicano le modalità di attuazione previste per a sottozona A2.

## **CAPO II**

### **Zone urbanizzate residenziali**

#### **Art. 33 - Individuazione delle zone urbanizzate residenziali.**

Il P.R.G. individua le zone già urbanizzate che comprendono le zone B di cui al D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, le zone comprese nei perimetri dei centri abitati ai sensi della L. 6 agosto 1967 n°765 e della legge 22 ottobre 1971 n°865 e quelle nelle quali la prevalente destinazione d'uso esistente determina una destinazione urbanistica residenziale e nelle quali comunque prevalga il carattere urbano anche se degradato. In particolare quelle zone che, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n°47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n°28, o per le peculiarità di diffuso degrado urbanistico, necessitano di azioni pianificatorie volte al recupero.

#### **Art. 34 - Zone di completamento B.**

La zona B si divide in tre sottozone ed è normata dal presente CAPO II e con le specifiche prescrizioni di sottozona.

- 1) gli indici urbanistici, i distacchi minimi e le altezze massime degli edifici sono indicati per le singole sottozone.
- 2) gli interventi ammessi dovranno fare riferimento alle prescrizioni di cui al CAPO IV del TITOLO I delle presenti norme tecniche e di quelle del TITOLO III.
- 3) Il comune dovrà predisporre, per le diverse aree comprese in tale zona, i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani.
- 4) La copertura degli edifici dovrà essere a tetto con manto di tegole e pendenza massima delle falde del 35%.
- 5) Sono vietati i corpi accessori.
- 6) Nelle costruzioni non sono ammesse chiostrine o cortili interni chiusi.

#### **Art. 35 - Destinazione d'uso delle zone B.**

Le zone B sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa e nei limiti restrittivi previsti nelle rispettive sottozone le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenziale
- costruzioni o impianti destinati all'attività turistica (residenze turistiche, alberghi, pensioni, etc.);
- costruzioni o impianti commerciali ed esercizi aperti al pubblico (bar, ristoranti, negozi, botteghe per attività artigianali non moleste, etc.);
- costruzioni o impianti direzionali (uffici pubblici o privati, attività amministrative di servizio, banche, etc.);
- costruzioni o impianti destinati ad attività culturali, religiose e ricreative;
- piccoli depositi e magazzini non molesti, autorimesse private;
- artigianato non molesto;
- studi professionali;
- negozi.

Da tali zone sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai se di tipo intensivo, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono pure escluse dalle zone residenziali le caserme con superficie netta superiore a 250 mq, gli istituti di pena; gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Su una superficie coperta massima di mq 250 sono ammessi, a giudizio discrezionale dell'Amministrazione, distributori di carburante ed officine per riparazioni, purché siano dotate di ambienti condizionati acusticamente.

Per le nuove costruzioni o attività di carattere commerciale direzionale o simili ammesse nelle zone residenziali, il Permesso di Costruire è condizionato alla verifica del rispetto dell'art. 5, punto 2, del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e del disposto della legge 122/89 art. 2 in particolare per quanto riguarda le aree di parcheggio.

Le destinazioni d'uso escluse o ammesse per le singole zone vengono ulteriormente specificate nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Nell'ambito di ciascuna zona residenziale il limite massimo di cubatura per attività non residenziali, all'interno dei singoli comprensori B, (da definire tramite apposito provvedimento Comunale) deve essere comunque contenuta nel limite del 20%.

All'interno delle zone B indipendentemente dai distacchi minimi stradali assoluti prescritti, le nuove costruzioni e le eventuali sostituzioni edilizie possono rispettare, qualora si tratti di lotto intercluso, gli allineamenti prevalenti già definiti dagli edifici preesistenti che appartengono allo stesso isolato.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da abitativo a commerciale per superficie utile > 100 mq dovranno essere garantite le aree a parcheggio idonee a garantire una quantità minima di mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda destinata ad attività commerciale.

#### **Art. 36 - Sottozona B1 - zona di completamento satura.**

Le sottozone B1 comprendono le aree completamente urbanizzate e attualmente occupate da fabbricati la cui densità fondiaria raggiunta può già farle considerare sature in attuazione dei parametri urbanistici del vigente P.R.G..

In tali zone:

- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, straordinaria nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo.
- Sono consentite nuove edificazioni con la riconferma dei parametri urbanistici del vigente P.R.G., su aree libere interne alle sottozone B1, con la esclusione di tutte quelle aree che nello stesso P.R.G. o nei piani attuativi approvati definitivamente e in atti amministrativi oggetto di convenzione siano destinate a servizi pubblici che pertanto, vengono destinate dalla presente variante a parcheggi pubblici.

I parametri di utilizzazione urbanistica delle sottozone B1 ai fini della edificazione sui lotti liberi, sono quelli fondiari fissati dal vigente P.R.G. per le singole sottozone.

Per gli edifici con H inferiore a quella degli edifici circostanti è ammessa, previa approvazione di un piano di recupero, la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,30, dei quali non più di ml 0,60 in muratura.

Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale.

### **Art. 37 - Sottozona B2 - Zona di completamento, con ridimensionamento viario ed edilizio.**

La sottozona B2 riguarda prevalentemente le aree semicentrali di Pavona già utilizzate ad attività prevalentemente residenziali, nonché per attività artigianali, commerciali, depositi e magazzini. Essa è destinata alla riorganizzazione viaria ed edilizia anche al fine di realizzare spazi liberi, verde e servizi pubblici in relazione ai fabbisogni delle zone limitrofe.

La sottozona B2 si attua per intervento urbanistico preventivo: piano particolareggiato o equivalente strumento di attuazione di iniziativa pubblica e/o privata. Nel caso di strumento attuativo di iniziativa privata, la superficie territoriale minima interessata dal piano dovrà risultare continua e non inferiore a mq. 10.000 .

Lo strumento attuativo dovrà prevedere in particolare, destinazioni d'uso intese a introdurre servizi e attrezzature necessarie per la riqualificazione urbanistica della sottozona, dovranno altresì essere previsti spazi pubblici in attuazione del D.M. 1444/1968 in ragione di 18 mq per ogni abitante insediato o da insediare.

Alla sottozona B2 è attribuito l'i.f.t. pari a 0,80 mc/mq, gli ulteriori parametri edilizi saranno definiti in sede di pianificazione attuativa che a tal fine dovrà prevedere precise disposizioni planovolumetriche.

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, purché non moleste, negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volumetria, le destinazioni d'uso consentite nei limiti appresso indicati, sono le seguenti:

- abitative fino ad un max del 40%;
- commerciali, esclusa la grande distribuzione, fino ad un max del 30%;
- servizi privati, di cui all'art. 6 delle presenti norme, per un minimo del 30%.

Fino all'approvazione dello strumento di pianificazione particolareggiata, nella sottozona B2 sono consentiti interventi diretti esclusivamente per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Al fine di promuovere gli interventi di riqualificazione urbanistica, alla sottozona B2 sono applicabili le procedure di cui alla legge regionale 26 Giugno 1997 n. 22 "Norme in materia di programmi integrati di intervento". Il programma integrato di intervento, qualora promosso da privati, dovrà essere elaborato sulla base di un programma preliminare concordato con l'Amministrazione Comunale e da quest'ultima approvato.

Il programma integrato di intervento potrà prevedere utilizzazioni edilizie anche superiori ma comunque non eccedenti il 25% di quelle prefissate dall' I.F.T. attribuito alla sottozona. In tale ultimo caso, il programma integrato di intervento dovrà prevedere a carico dei privati un contributo straordinario a favore del Comune, commisurato all'incremento di valore delle aree edificabili in ragione della maggiore volumetria edificabile in forza dell'incremento dell'I.F.T.. Il contributo straordinario dovrà essere definito in sede di programma preliminare.

### **Art. 38 - Zone R – Zone di recupero urbanistico ai sensi della L. R. 28/80.**

Sono quelle zone nelle quali la consistenza e la tipologia insediativa, prevalentemente residenziale, ne determinano il carattere non più agricolo.

In particolare sono anche quei nuclei sorti spontaneamente in zona agricola o comunque in assenza di pianificazione urbanistica idonea, caratterizzati da degrado, e che, in considerazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge regionale 2 maggio 1980 n. 28, sono oggetto della variante speciale volta al recupero.

Il regime urbanistico per le zone R è inteso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture o dei servizi pubblici necessari.

Le previsioni della variante di cui al precedente secondo comma si attuano per ciascun nucleo attraverso piano particolareggiato o equivalente strumento attuativo esteso all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano.

Nelle zone R sono ammesse le destinazioni d'uso consentite per le zone B. I piani esecutivi potranno escludere le destinazioni d'uso ritenute non ammissibili. comma 6)

L'utilizzazione delle aree libere, non destinate dallo strumento attuativo a parcheggi, verde o servizi pubblici sarà definita dallo stesso strumento, nell'ambito delle destinazioni d'uso ammissibili. A tal fine, gli strumenti urbanistici particolareggiati potranno prevedere, per ogni nucleo, l'inserimento di nuove volumetrie non superiori comunque al 25% delle volumetrie esistenti, da utilizzare al massimo per 2/3 a fini residenziali e il resto a fini non residenziali.

Per l'attuazione è prescritta la cessione degli spazi pubblici necessari in accordo con il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nella misura di 18 mq per ogni abitante insediato aumentata della quota riferibile ad eventuali attrezzature commerciali, o di servizio. Nell'ambito della stesura dei progetti attuativi sarà possibile individuare la ubicazione di dette aree previste per spazi pubblici purché siano comprese nel medesimo comparto e siano disimpegnate da una viabilità pubblica esistente o da realizzarsi contestualmente all'attuazione del comparto stesso, nonché delle opere di urbanizzazione primaria.

Salvo diversa indicazione dell'amministrazione comunale, per esigenze derivanti da particolari necessità relative all'edilizia scolastica, le citate aree per servizi pubblici sono da destinare a verde pubblico, spazi pubblici urbani (piazza, belvedere, ecc.) o parcheggi, con una quota minima del 50% a parcheggi.

Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee B sature. In assenza dei piani attuativi, nelle zone R sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 8 punti 1), 2), 3), e 4) purché riferiti ad edifici regolarmente assentiti e/o legittimati a seguito di rilascio di concessione in sanatoria.

### **CAPO III**

#### **Zone di trasformazione urbanistica**

##### **Art. 39 - Zone C - Zone di trasformazione urbanistica**

Per zone di trasformazione urbanistica si intendono quelle parti di città di nuovo impianto, inserite in contesti urbani e periurbani congestionati e carenti di servizi, con le quali costituire nuove opportunità di qualificazione territoriale. Esse sono pertanto, destinate a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano.

Le zone C di trasformazione urbanistica si attuano per intervento urbanistico preventivo, così come definiti dal precedente art. 11.

Le zone di trasformazione urbanistica si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozone C1, zone di trasformazione urbanistica di tipo misto;
- sottozone C2, zone di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale;
- sottozone C3, zone residenziali estensive.

#### **Art. 40 - Sottozona C1 - Zone di trasformazione urbanistica di tipo misto.**

In questa sottozona gli interventi devono essere orientati a garantire la sostenibilità della trasformazione e il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici e, attraverso la perequazione, l'acquisizione delle aree per tali finalità.

Nelle zone di trasformazione urbanistica ordinaria viene sempre garantita la compresenza di funzioni diverse, con l'esclusione delle attività agricole e produttive, regolate da percentuali inderogabili per ciascuna funzione insediata.

Le zone di trasformazione urbanistica si attuano per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero perimetro riportato nella tavola di piano e con la procedura del comparto edificatorio di cui all'art. 23 della Legge 1150/1942.

Ogni singola zona di trasformazione, verrà così utilizzata:

- un'area, non superiore al 40% della superficie dell'intera sottozona, nella quale va concentrata l'edificazione privata, che comprende oltre la superficie fondiaria, la viabilità di servizio agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici;
- un'area, non inferiore al 20% dell'intera sottozona, destinata alla viabilità urbana o di quartiere e a parcheggi pubblici, da realizzare a cura e spese dei privati attuatori del comparto edificatorio, per essere successivamente ceduta gratuitamente al comune;
- un'area non inferiore al 40% dell'intera sottozona, da destinare a verde e servizi pubblici, che dovrà essere ceduta gratuitamente al comune.

Alle sottozone C1 viene assegnato l'i.f.t. pari a 0,60 mc/mq.

Negli strumenti attuativi dovranno inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare 13,50 m dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- b) E' obbligatorio il rispetto delle alberature di alto fusto, nonché delle specie pregiate esistenti;
- c) Gli spazi liberi, all'interno dei singoli lotti, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino salvo rampa di accesso ai locali del piano cantinato;
- d) Le distanze dei fabbricati dai confini interni non dovranno essere inferiori a 5,00 m e, comunque, non inferiori a 10 m dalle pareti finestrate; il distacco minimo dal ciglio delle strade private non dovrà essere inferiore a 5,00 mt. mentre il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a m 7,50 salvo maggiori distanze prescritte per tipo di strada dal D.L. 30 aprile 1992 n. 285, del nuovo Codice della Strada.
- e) Le destinazioni d'uso consentite prevedono un mix di funzioni diverse, così ripartite:
  - residenziale max 30% della volumetria insediabile;
  - commerciale ed artigianale, con esclusione della grande distribuzione, max 35% della volumetria insediabile;
  - servizi privati min 35% della volumetria insediabile

Le superfici dei comparti potranno essere ridotte in sede attuativa, rispetto alla graficizzazione di P.R.G.

## **Art. 41 - Sottozona C2 - Zone di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale., L. 167/1962.**

Le sottozone C2 sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali e ad attività non residenziali connesse con la residenza nella misura massima del 20% della volumetria residenziale. All'interno di dette zone, che sono attualmente prive della rete infrastrutturale primaria e secondaria, dovranno essere reperite le aree per i servizi nella misura di mq 18/ab.

Ai sensi della legge 167/62 potranno essere individuate in queste zone le aree da destinare all'edilizia economica e popolare. Dette aree, dovranno essere incluse in un apposito PEEP dimensionato in modo da soddisfare una percentuale variabile tra il 40% e il 70% del fabbisogno abitativo decennale.

L'attuazione di detta sottozona resta pertanto subordinata alla preventiva formazione del Piano PEEP.

L'edificazione delle aree non incluse nel PEEP, è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il comune ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1967 n. 765 integrati dalla legge regionale 22 luglio 1974 n. 34 e la relativa circolare applicativa n. 5979 del 24 ottobre 1974. L'estensione di detti piani non dovrà essere inferiore a mq. 10.000.

Nella sottozona C2 possono essere ammesse negli edifici residenziali ed in complessi separati le seguenti destinazioni d'uso, purché complessivamente non superino il 20% delle cubature realizzabili:

- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative, di spettacolo, bar;
- negozi ed altre attrezzature commerciali;
- ambulatori, farmacie, ecc..

Gli interventi ammessi dovranno fare riferimento alle prescrizioni di cui al Titolo I, CAPO IV delle presenti norme tecniche. Il Comune potrà inoltre predisporre per le diverse aree comprese in tali zone i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani.

Le singole concessioni edilizie potranno essere rilasciate solo dopo il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Negli strumenti attuativi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 0,60 mc/mq;
- b) E' obbligatorio il rispetto delle alberature di alto fusto, nonché delle specie pregiate esistenti;
- c) Gli spazi liberi, all'interno dei singoli lotti, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino salvo rampa di accesso ai locali del piano cantinato;
- d) L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare 7,50 m dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;

Le distanze dei fabbricati dai confini interni non dovranno essere inferiori a 5,00 m e, comunque, non inferiori a 10 m dalle pareti finestrate; il distacco minimo dal ciglio delle strade private non dovrà essere inferiore a 5,00 mt. mentre il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a m 7,50 salvo maggiori distanze prescritte per tipo di strada dal D.L. 30 aprile 1992 n. 285, del nuovo Codice della Strada.

In sede di piano attuativo della zona Mole si dovrà prevedere una sottovia per il collegamento della attuale zona 167 in loc.tà Ibernese e la sottostante zona Mole.

#### **Art. 42 - Sottozona C3 - Zone residenziali estensive. ( Art. 56 L.R. 38/99 )**

1. In questa sottozona è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali composti da unità abitative unifamiliari o bifamiliari con annesso terreno sistemato a giardino.
2. L'edificazione potrà realizzarsi mediante lottizzazione convenzionata corredata da planivolumetrico, estesa all'intera sottozona C3, e secondo i parametri stabiliti dall'art. 56 della legge regionale N. 38/99.
3. Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - e) l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 0,05 mq/mq;
  - f) E' obbligatorio il rispetto delle alberature di alto fusto, nonché delle specie pregiate esistenti;
  - g) Gli spazi liberi, all'interno dei singoli lotti, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino salvo rampa di accesso ai locali del piano cantinato;
  - h) I singoli lotti non potranno avere una superficie inferiore a mq 5.000;
  - i) L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare 7,50 m dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
  - j) Le distanze dei fabbricati dai confini interni non dovranno essere inferiori a 8,00 m e, comunque, non inferiori a 10 m dalle pareti finestrate; il distacco minimo dal ciglio delle strade private non dovrà essere inferiore a 8,00 m mentre il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a m 10,00 salvo maggiori distanze prescritte per tipo di strada dal D.L. 30 aprile 1992 n. 285, del nuovo Codice della Strada.

#### **CAPO IV**

#### **Zone E a prevalente conformazione naturale del territorio**

#### **Art. 43 - Zona E - Zone a prevalente conformazione naturale del territorio.**

La disciplina del presente articolo generale e delle sottozone E1, E2, E3, E4, E5, deve ritenersi integrato dal testo della normativa regionale in materia di edificazione in zona agricola, introdotto dalla LR 22/12/1999 n.38 e sostituito dai dettami del Titolo IV Capo II della stessa LR laddove si dovessero riscontrare carenze o contrasti.

La zona E identifica le parti del territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente ad uso agricolo. La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione.

Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 490/99, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G..

Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:

- a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco;
- c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti;

- d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti.

Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione:

- a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione;  
b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali.

Nelle zone E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni:

- a) agricola;  
b) mobilità, limitata a:  
- mobilità ciclabile, carrabile, parcheggi;  
- commercio al dettaglio di carburanti, ivi comprese le complementari attività di assistenza automobilistica.

Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità a quanto disposto dalla L. R. n° 38 del 22/12/99.

Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione dell'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è subordinato, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n° 38 del 22/12/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Art. 44 - Sottozona E1 - Agricole normali.**

La sottozona E1 individua le aree naturali di non particolare pregio ambientale destinate all'uso agricolo.

Sono ammesse nuove costruzioni destinate ad annessi rustici, allevamenti zootecnici e anche a uso residenziale secondo il disposto di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99.

#### **Art. 45 - Sottozona E2 - Agricole boscate.**

Nelle zone boscate sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati al recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) di edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici e per la costruzione di abbeveratoi. Attraverso il Piano di Utilizzazione Aziendale redatto e approvato ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, potranno essere consentiti i ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli depositi per attrezzi, nonché attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozione dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

### **Art. 46 - Sottozona E3 - Aree di sponda del lago**

La sottozona E3 individua le aree di sponda del lago con caratteri più o meno naturali e a diversificata utilizzazione. Essa è costituita da molteplici livelli di attrezzature: ristoranti, bar, attività commerciali e produttive. Dette attrezzature di diverso livello e dimensione, nella loro attuale conformazione e consistenza, così come definita da atti autorizzativi e/o da procedure di condono in iter, o assentibili in virtù di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 o del D.P.R. 380/01 e loro successive modifiche ed integrazioni o ai sensi di altre norme regionali o nazionali, possono essere mantenute e pertanto restano compatibili le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti:

- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 400 metri quadrati;
- artigianato di servizio;
- attività commerciali al dettaglio, purché la superficie di vendita non superi i 400 metri quadrati;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione;
- attività direzionali. Limitate a uffici e studi professionali;
- residenziale;
- attività pubbliche e di interesse collettivo.

Per gli effetti di cui al precedente comma, negli edifici esistenti nella sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 sub 1), 2), 3) e 4) delle presenti norme. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi "una tantum" delle volumetrie esistenti non superiori al 5%, per adeguamenti igienico sanitari e del 25% per le attività produttive e turistico-ricettive previa presentazione di specifici piani di sviluppo aziendale – produttivo così come stabiliti ai sensi della L.15.02.1997 n. 59 (D.P.R. 447/98). Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni progettuali di cui al precedente art. 29.

Le aree libere interne alle sottozone E3 sono destinate all'uso agricolo. Per esse valgono le disposizioni e le limitazioni delle relative zone di tutela così come disciplinate dal P.T.P. ambito territoriale n. 9, e ove più restrittive le norme di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99.

### **Art. 47 - Sottozona E4 - spiaggia.**

Le aree demaniali, ad ogni titolo, non soggiacciono alla programmazione urbanistica di PRG in quanto aree, oltre che inalienabili, non trasformabili, neanche nei limiti di cui alla LR 38/99. Pertanto queste ultime sono utilizzabili a scopi turistici ricreativi secondo le indicazioni del PUA che costituisce atto regolamentare per la concessione e la installazione delle attrezzature necessarie, nel rispetto della prevalente tutela paesaggistica.

Nella sottozona E4 – spiaggia sono consentiti esclusivamente interventi di:

- a) conservazione e ripristino della conformazione naturale;
- b) manutenzione, ristrutturazione e realizzazione, solamente in conformità alla disciplina dettata da specifici piani di settore per l'arenile (P.U.A.), di: piccoli attracchi; attrezzature balneari, ivi comprese quelle per la somministrazione di cibi e bevande; strutture sanitarie e/o di soccorso, comprensive dei servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione.

Gli interventi ammessi ai sensi del comma 1 devono, in ogni caso garantire la salvaguardia delle preesistenze naturalistiche e avere carattere precario non potendo consistere, comunque, in opere murarie. La normativa delle zone E3 è estesa agli edifici esistenti sulle aree contigue a Via Spiaggia del Lago e Via dei Pescatori che non costituiscono arenile, attualmente classificate come E4.

#### **Art. 48 - Sottozona E5 - Parchi, riserve naturali e aree con accentuati caratteri di naturalità.**

Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 490/99, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G..

Fino all'approvazione dei piani territoriali dei parchi, in tali aree si applicano le disposizioni definite dal presente P.R.G., con le limitazioni imposte dalle normative di salvaguardia vigenti.

Non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ad eccezione degli annessi agricoli utilizzati esclusivamente ad allevamenti.

Gli interventi di nuova costruzione, in funzione delle esigenze di conduzione dei fondi dimostrate attraverso il piano di utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99, possono riguardare esclusivamente annessi agricoli da adibire ad allevamenti, alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) superficie minima del fondo interessato dalla costruzione pari a 3 ha;
- b) superficie coperta massima 80 mq.;
- c) altezza degli edifici non superiore a 3,5 metri;
- d) utilizzo di materiali tradizionali per le finiture esterne (muratura in pietra e legno);
- e) copertura a falda unica, con rivestimento in coppi.

Sono ammessi interventi di manutenzione, ripristino e realizzazione di recinzioni, esclusivamente come muretti a secco in pietra a faccia vista, di altezza non superiore a metri 1,50, ove preesistano o sussistano tracce della loro preesistenza.

Non sono consentiti movimenti di terra quali sbancamenti riporti e simili che non siano strettamente finalizzati a interventi di restauro del paesaggio.

### **CAPO V**

#### **Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale**

#### **Art. 49 Zone F - Aree per servizi pubblici.**

Sono considerate zone territoriali omogenee F ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale.

Le aree necessarie al soddisfacimento della quantità minima ed inderogabile di standards ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, sono individuate nella cartografia di piano come zone F1, F2, F3.

Le zone F sono pertanto suddivise in:

- F1 aree per attrezzature generali e di quartiere.
- F2 aree per parcheggi.
- F3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
- F4 aree per attrezzature e impianti tecnologici.

Al fine di favorire l'acquisizione delle aree da destinare ad attrezzature ed impianti di interesse generale, in alternativa all'esproprio e solo con il consenso dei proprietari, esse possono essere trasferite al patrimonio indisponibile del comune, mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità non residenziale commisurata all'estensione dell'area pari a 0,17 mc/mq, da concentrare su una superficie pari al 30% dell'area per compensare la cessione gratuita del restante 70% dell'area. Sull'area che rimane di proprietà privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, piccole strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi privati; nella stessa area devono essere reperiti gli standards di legge. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione delle aree mediante atto pubblico, registrato e trascritto.

Sono considerate zone territoriali omogenee F ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale.

Le aree necessarie al soddisfacimento della quantità minima ed inderogabile di standards ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, sono individuate nella cartografia di piano come zone F1, F2, F3.

Le zone F sono pertanto suddivise in:

- F1 aree per attrezzature generali e di quartiere.
- F2 aree per parcheggi.
- F3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
- F4 aree per attrezzature e impianti tecnologici.

Al fine di favorire l'acquisizione delle aree da destinare ad attrezzature ed impianti di interesse generale, in alternativa all'esproprio e solo con il consenso dei proprietari, esse possono essere trasferite al patrimonio indisponibile del comune, mediante la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata all'estensione dell'area pari a 0,10 mc/mq, ma da concentrare su una parte di essa non superiore al 15%. Sull'area che rimane di proprietà privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, piccole strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi privati; nella stessa area devono essere reperiti gli standards di legge. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione delle aree mediante atto pubblico, registrato e trascritto.

#### **Art. 50 - Zone per attrezzature generali e di quartiere F1.**

Si definiscono attrezzature generali e di quartiere i seguenti servizi pubblici:

- di interesse comune: religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri.
- per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo ed altre scuole.

In tali zone il piano si applica per intervento edilizio diretto su superfici minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso pur tenendo conto delle indicazioni del PRG che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera comunale di approvazione dell'opera pubblica.

Salvo diverse disposizioni legislative (es: D.M. 18 dicembre 1975), per la zona F1 si applicano i seguenti indici:

- a) If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 2 mc/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
- c) H (altezza massima) = 12,50 ml;

## **Art. 51 - Zone destinate a parcheggi pubblici - F2**

Le aree di parcheggio pubblico, ai sensi dell'art. 3 punto d) del D.M. 1444/'68, relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono indicate graficamente nelle tavole. Ogni trasformazione della destinazione d'uso implica, pertanto, l'adeguamento degli standards alle vigenti norme di legge. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, anche temporanea, e sono destinate unicamente al parcheggio di autoveicoli.

Oltre a questi spazi ne vanno previsti altri di uso pubblico, necessari per le soste, manovre ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 7 delle presenti NTA, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

## **Art. 52 – Zone F3 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

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

In queste zone sono consentite unicamente le costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde eventualmente esistente, delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

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

- a)  $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,02mq/mq;  
per gli impianti sportivi coperti e scoperti = 0,20 mq/mq per campo di calcio = 0,30 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;  
parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq/100 mq di St;
- c) H (altezza massima) = 3,50 ml.

## **Art. 53 – Zone F4. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.**

Le zone per impianti tecnologici sono destinate alla installazione delle seguenti attrezzature: cimitero; impianti locali per gas, acqua, elettricità e telefonia; impianti fognanti e di depurazione; stazioni di rilevamento; stazioni di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi urbani.

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

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- b) parcheggi: 0,20 mq/mq;
- c) H (altezza massima): mt 7,50, con eccezione per le antenne, i tralicci e i serbatoi:

#### **Art. 54 – Zone G. Aree per servizi privati di uso pubblico.**

Le zone G indicano le aree già utilizzate per servizi privati di pubblico interesse. In base al diverso tipo di utilizzazione, esse si dividono in due sottozone:

- a) Sottozona G1- Servizi privati.
- b) Sottozona G2- Impianti sportivi privati.
- c)

#### **Art. 55 – Sottozona G1- Servizi privati.**

Aree Già destinate a impianto di distribuzione carburante e attività commerciali. In questa zona il piano prescrive il mantenimento degli attuali indici di utilizzazione esistenti. Sono pertanto ammessi gli tutti gli interventi di cui al precedente art. 8 sub 1), 2), 3). Sono altresì, ammessi alla condizione che non vi sia supero della volumetria e della superficie utile degli edifici esistenti, gli interventi di cui al sub 4) e 5) dello stesso articolo 8. In quest'ultimo caso, per volumetria esistente si intende quella risultante dagli atti abilitativi della costruzione. Le destinazioni ammissibili sono quelle di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 6 delle presenti NTA.

#### **Art. 56 – Sottozona G2- Impianti sportivi privati.**

Già destinata a Campo golf. In questa zona non sono consentite nuove volumetrie oltre le esistenti. Per gli edifici esistenti, edificati con regolare concessione edilizia, sono ammessi gli tutti gli interventi di cui al precedente art. 8 sub 1), 2), 3), nonché gli interventi di cui al sub 4) qualora non si realizzi aumento della volumetria e superficie utile del fabbricato. Sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione del verde funzionali all'impianto ivi comprese nuove piantumazioni, e sistemazioni dei terreni con opere di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 57 – Zone H. Verde privato.**

Si tratta di zone per le quali l'utilizzo degli indici fondiari specifici dell'area è stato completato o di aree di tipo agricolo di dimensione e ubicazione urbana tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva alle quali è attribuito l'indice di cubatura residenziale di 0,01mc/mq fatte salve le volumetrie legittime esistenti.

Nelle zone a verde privato sono consentite le seguenti utilizzazioni: agricola, giardini, orti, piccoli impianti sportivi ad uso privato scoperti e con fondi erbosi o in terra stabilizzata. Sono altresì, consentiti tutti gli interventi di manutenzione del verde, ivi comprese nuove piantumazioni, e sistemazioni dei terreni con opere di ingegneria naturalistica.

Per gli edifici esistenti, edificati con regolare concessione edilizia, sono ammessi gli tutti gli interventi di cui al precedente art. 8 sub 1), 2), 3), nonché gli interventi di cui al sub 4) qualora non si realizzino modifiche alle destinazioni d'uso né aumento della volumetria e superficie utile del fabbricato.

#### **Art. 58 – Zone Speciali.**

Sono le zone interessate da progetti presentati da privati in adesione al Patto Territoriale delle Colline Romane, promosso dal comune di Castel Gandolfo unitamente ad altri comuni dell' area romana.

L'attuazione di dette zone resta pertanto subordinata all'esito dell'Accordo di Programma sui progetti presentati. Nel caso non si dovesse pervenire all'Accordo di Programma le aree interessate dai progetti sono destinate a verde privato e disciplinate ai sensi del precedente art. 57.

## **CAPO VI**

### **Zone destinate alle infrastrutture di trasporto e comunicazione**

#### **Art. 59 - Aree destinate alla viabilità**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;

Il tracciato di P.R.G. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto e/o di distacco ad essa relative senza che ciò configuri variante al presente P.R.G..

Le strade e le relative fasce di rispetto sono classificate in conformità alle prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n 285, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n 495.

Nei Piani attuativi delle singole sottozone dovrà essere specificatamente distinta la viabilità pubblica da quella privata e classificata in base alle funzioni svolte:

- a) Strade di collegamento tra zone diverse di P.R.G., di interesse comunale di ampiezza minima di ml. 10.50;
- b) Strade di collegamento all'interno della singola zona omogenea e/o con zone limitrofe di ampiezza minima di ml. 10.50
- c) Strade di penetrazione o assi viari di lottizzazione; di ampiezza minima di ml. 8 esclusi marciapiedi, se pubblica e 6.50 se privata;
- d) Strade di distribuzione interna a servizio dei singoli lotti di ampiezza minima esclusi marciapiedi di ml. 8 se pubblica e 6.50 se privata.

## **CAPO VII**

### **Aree vincolate**

#### **Art. 60 – Generalità.**

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

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni di zona contenute nel presente P.R.G. e pertanto anche le aree vincolate s'intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone, per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni delle Amministrazioni competenti alla tutela del vincolo.

#### **Art. 61 - Vincoli di rispetto ambientale**

Oltre alle indicazioni e prescrizione contenute negli elaborati di piano in tali aree si dovranno, in ogni caso, rispettare le disposizioni di cui al D.L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali".

Le aree sottoposte a i vincoli di natura ambientale sono soggette alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, ambito territoriale N°9.

In tale ambito la tutela è assicurata secondo le modalità di N.T.A. del P.T.P.

#### **Art. 62 - Vincolo cimiteriale**

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

Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n° 1265 alla legge 17 ottobre 1957 n° 938.

"La fascia di rispetto ha un raggio di 200 m come indicato nell'art.338 del TULLSS, R.D. n.1265 del 1934 nell'art.57 del Regolamento di polizia mortuaria, D.P.R. n.285 del 1990. La fascia di rispetto è urbanisticamente classificata per gli interventi disciplinati dal presente articolo ed ogni nuovo intervento all'interno della stessa, sia finalizzato all'ampliamento del cimitero che ad altri eventuali interventi ammissibili, anche in deroga, potranno essere abilitati con il preventivo espletamento delle procedure previste nel TULLSS."

#### **Art. 63 - Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e di elettrodotto**

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Vi è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione l'installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta; comunque detta fascia di rispetto concorre alla determinazione della cubatura realizzabile.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal D.L. 30

aprile 1992 n° 85, e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n° 95 a meno che nelle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive per le varie zone.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G..

Per tali aree si dovranno in ogni caso rispettare le limitazioni stabilite dalla legge 20 marzo 1865 allegato F sui lavori pubblici, dal R.D. 8 dicembre 1993 e dalla legge 24 luglio 1961 n° 729.

Per gli elettrodotti interessanti il territorio comunale si dovranno inoltre rispettare i limiti e le prescrizioni di cui al D.M. LL. PP. 21 Marzo 1988 e D.P.C.M. 23 Aprile 1992.

Per quanto riguarda la tutela delle acque destinate al consumo umano si dovranno rispettare le norme di cui al D.P.R. 24 Maggio 1988 N°236.

#### **Art. 64 - Vincolo idrogeologico**

Il territorio comunale é in parte coperto, come da graficizzazione della Tav. A2c del piano, da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923.

#### **Art. 65 - Zonizzazione acustica**

Il territorio comunale è stato suddiviso ai sensi del D.P.C.M. 1 Marzo 1991 e della Deliberazione Regionale del Lazio N° 7804 del 13 Ottobre 1993, in tre zone omogenee di classe 1,2,3 oltre ad una fascia di rispetto e recupero contenuta entro la zona acusticamente meno tutelata, cioè quella con limiti assoluti più elevati. La zonizzazione proposta ha valore di massima e sarà assunta come documento di orientamento per la successiva redazione del piano acustico.

La fascia di rispetto individuata nei grafici di piano sarà sottoposta ad interventi ed opere finalizzate all'abbattimento di livelli acustici attualmente rilevati da prevedere nella redazione dei piani urbanistici preventivi ovvero nei progetti presentati per il rilascio di singole concessioni.

#### **Art.65 bis Aree di interesse archeologico.**

Nelle parti del territorio comunque classificate dal PRG e sottoposte a vincolo archeologico, sia per i beni individuati con apposito provvedimento che per quelli tipizzati introdotti dal PTPR, gli interventi devono essere autorizzati ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/04 previo specifico parere per le nuove costruzioni e gli ampliamento, della competente Soprintendenza archeologica ai sensi dell'art.13 della LR 24/98, le cui conseguenti eventuali limitazioni prevalgono sulle indicazioni di Zona.

#### **Art.65 ter Aree di attenzione geomorfologica**

Le aree indicate nella carta della idoneità territoriale di cui al parere rilasciato dalla competente Direzione Regionale Ambiente della Regione Lazio, prot. D2/2S/05/227845 Fascicolo 2832/A13 del 19/12/2007 sono sottoposte alle relative limitazioni alla edificabilità. Le prescrizioni di inedificabilità e di limitazione alla edificazione, derivanti dai diversi livelli di idoneità territoriale per rischio geomorfologico e idrogeologico, sono prevalenti sulle prescrizioni urbanistiche delle classificazioni di Zona.

In fase di attuazione del PRG, si rispetteranno le indicazioni derivanti dallo "studio di livello I di micro zonazione sismica", validato dalla Regione Lazio.

#### **Art.65 quater Aree di interesse comunitario (SIC-ZCS) e zone di protezione speciale ZPS**

Gli interventi all'interno della ZCS IT6030038 "Lago di Albano" ed alla ZPS IT6030038 "Lago di Albano" o localizzati in aree limitrofe ai citati siti di interesse comunitario, che abbiano potenziali effetti sulle componenti ambientali oggetto di salvaguardia ai sensi delle direttive comunitarie n.147/2009/UE e n. 92/43/CEE, dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e ss. mm. ii.

#### **Art.65 quinquies – Aree naturali protette – Parco dei Castelli Romani.**

Parte del territorio comunale risulta interessata dalla tutela di legge per la presenza di un'area naturale protetta, ai sensi dell'art.134 c.1 lett.b) DLgs 42/04, risultando all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani, istituito con LR 13/01/1984 n.2, il cui perimetro è stato adottato con DCS del Parco n.1 del 31/03/1998.

Nelle aree interessate dal vincolo del Parco vigono le misure di salvaguardia della specifica legge istitutiva LR 2/84, nonché quelle di carattere generale di cui alla LR 29/97, ove applicabili. Le previsioni che comportano modifiche del territorio sono sottoposte alle limitazioni delle misure di salvaguardia fino all'approvazione del Piano di assetto del Parco, che provvederà a disciplinare gli interventi di ogni natura.

Gli interventi ricadenti nelle aree oggetto di pianificazione generale, che rientrano nel perimetro del Parco regionale, sia in corrispondenza della zona agricola che delle aree destinate alla trasformazione edilizia sono sottoposti alle prevalenti norme di tutela paesaggistica previa parere e autorizzazione paesaggistica, rispettivamente per gli atti di pianificazione attuativa e per gli interventi diretti, ai sensi della prevalente disciplina per la "protezione dei parchi e delle Riserve Naturali" di cui agli artt. 9 della LR 24/98, 7 delle NTA di PTP e 37 delle NTA di PTPR. Il rilascio di concessioni od autorizzazioni, relativo ad interventi, impianti ed opere all'interno del Parco regionale dei Castelli Romani, è sottoposto altresì a preventivo nulla osta dell'ente di gestione ai sensi dell'art. 28 della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29, e successive modifiche ed integrazioni".

### **TITOLO III**

#### **Disposizioni transitorie e finali**

#### **Art. 66 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto composizione del lotto minimo**

L'utilizzazione totale degli indici If, Uf e Ut, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre richieste di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

In entrambi i modi di attuazione, l'area d'intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà contermini.

La concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla conservatoria immobiliare.

#### **Art. 67 – Asservimenti**

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito di norma alle superfici catastali dei lotti individuati nelle tavole di P.R.G., siano essi lotti urbani che aree agricole.

I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti debbono essere detratti dal volume concesso calcolato sulla base della superficie catastale.

La nuova edificazione non potrà quindi superare in volume la differenza tra volume concesso e volume esistente.

Nel caso di frazionamenti avvenuti precedentemente alla data di adozione del P.R.G. e non riportati nelle tavole di P.R.G., si potranno concedere utilizzazioni fondiari tramite intervento diretto soltanto dietro presentazione di atto certo in data certa che dimostri la dotazione del frazionamento antecedentemente alla adozione del P.R.G.

#### **Art. 68 – Aree di demanio e private gravate da usi civici**

VISTA la nota n.97355 del 16.07.2007 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso "...parere favorevole alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Gandolfo (Roma) a condizione che sia integralmente sostituito l'art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione, allegate alla proposta di P.R.G., con l'articolo di seguito riportato:

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 dalla 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 private 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 non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927. Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927. Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005. Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte 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 7/01/2005.”.

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

Pertanto la proposta urbanistica di cui trattasi, per quanto attiene alle prescrizioni di cui alla leggi sopra richiamate, può avere libero corso.

## **Art.68 a**

VISTA la nota n. 227845 del 19.12.2007 con la quale l'Area “2S/05” Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, della Legge regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99 alla Variante Generale al PRG del Comune di Castel Gandolfo (Rm), con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- E' vietata l'edificazione nelle aree con contorno e righettato interno rosso riportate nella Planimetria Generale di zonizzazione (tav. P1) del 29 marzo 2004 a firma dell'Ing. Anacleto Fini e dell'Arch. Maurizio Battisti, in quanto ricadenti in aree, in parte già indicate nella carta dell'idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini come zone non idonee all'edificazione,

e in parte perché interessate da processi geomorfologici attivi o quiescenti, da versanti troppo acclivi, od ancora perché a ridosso di scarpate morfologiche (vedi carta geomorfologica alla scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini); in tali aree:

- Per l'edificato esistente sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di cubatura o spostamento dell'area di sedime; dovrà inoltre essere avviato un processo di verifica sullo stato degli edifici ivi esistenti con valutazione delle condizioni statiche dell'edificato e delle fondazioni, da eseguire anche attraverso una campagna di indagini geognostiche e geotecniche sull'area di fondazione; dovrà inoltre essere verificata la stabilità del sito e la sicurezza dell'edificato in rapporto ad eventuali fenomeni di crollo, ribaltamento scivolamento e creeping;
- Per le zone F2 ricadenti all'interno della cinta del Lago di Albano, è consentita solo la realizzazione di parcheggi a raso, senza escavazioni (escluso lo scotico superficiale); il fondo dovrà rimanere permeabile, compatibilmente con le norme di salvaguardia degli acquiferi vulcanici;
- Sono consentiti interventi di ingegneria naturalistica tesi a stabilizzare il territorio ed a rallentare fenomeni deformativi del suolo;
- E' vietata l'edificazione in ogni altra area indicata con quadrettato rosso (zona non idonea all'edificazione) nella carta dell'idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini, non ricomprese nelle zone sopracitate;
- Nelle aree indicate con contorno e righettato interno nero nella Planimetria generale di zonizzazione (tav. P1) del 29 marzo 2004 a firma dell'Ing. Anacleto Fini e dell'Arch. Maurizio Battisti, ogni edificazione dovrà essere eseguita con fondazioni su pali, da dimensionare sulla base di indagini geognostiche e geotecniche specifiche;
- Nelle aree indicate con contorno e righettato interno blu nella Planimetria generale di zonizzazione (tav. P1) del 29 marzo 2004 a firma dell'Ing. Anacleto Fini e dell'Arch. Maurizio Battisti, (zona R in località laghetto), dovranno essere eseguite verifiche sullo stato degli edifici ivi esistenti, con valutazione delle condizioni statiche dell'edificato e delle fondazioni, da eseguire anche attraverso una campagna di indagini geognostiche e geotecniche sull'area di fondazione; dovrà essere verificata la stabilità del sito e la sicurezza dell'edificato in rapporto ad eventuali fenomeni di scivolamento e creeping; la possibilità di nuova edificazione o di ampliamenti delle cubature dovrà essere subordinata alla presentazione di un piano attuativo nel quale dovranno essere analizzate nel dettaglio le condizioni statiche degli edifici, la stratigrafia geotecnica del terreno (sulla base di specifiche indagini geognostiche e geotecniche) e le condizioni di equilibrio nei confronti dei fenomeni di scivolamento e di creeping (eseguita su più sezioni di calcolo);
- In ogni altra area indicata con triplo righettato obliquo marrone (zona B idonea all'edificazione con particolare prescrizioni) nella carta dell'idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini, siano rispettate le prescrizioni ivi riportate:
  - Per gli edifici esistenti o ricadenti in zona R (recupero urbanistico), zona B, zona C, si rende necessario avviare un'indagine conoscitiva sull'assetto statico funzionale con particolare riguardo alla verifica periodica di stabilità dell'insieme struttura – terreno. I tecnici incaricati

dovranno acquisire la necessaria documentazione tecnica prodotta in fase di progettazione ai sensi della L. 64/74 e D.M. LL.PP. 11.03.1988 e succ. mod. e int.; dovranno essere predisposte indagini estese ad un intorno significativo e finalizzate alla verifica della stabilità delle strutture di fondazione o alla verifica tecnica di eventuali opere di messa in sicurezza presenti; in caso di interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione, dovranno essere prescritte indagini geotecniche e verifiche di stabilità atte a garantire la stabilità dell'intervento da realizzare e delle zone circostanti, da sottoporre a verifica del Genio Civile;

- Per le zone di nuova edificazione sono necessarie indagini geognostiche e geotecniche preliminari che dovranno servire di base a piani di attuazione, in modo da verificare destinazioni d'uso e distribuzione dell'edificato, in concordanza con caratteristiche geotecniche del sottosuolo e stabilità dell'area; il fattore di amplificazione "S" dovrà essere calcolato attraverso studi di microzonazione sismica;
- In ogni altra area indicata con doppio righettato obliquo fucsia (zona A idonea all'edificazione con particolari prescrizioni) nella carta dell'idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini, siano rispettate le prescrizioni ivi riportate:
  - Per gli edifici esistenti, prima di interventi di ristrutturazione, di recupero e di ampliamenti, sono necessarie approfondite campagne di indagini tese ad accertare le caratteristiche geotecniche del sottosuolo; con pendenze superiori a 30° è obbligatoria l'analisi della stabilità, la verifica di tenuta di eventuali opere di contenimento esistenti e l'indicazione di eventuali opere di messa in sicurezza dell'edificato;
  - Per le zone di nuova edificazione sono necessarie indagini geognostiche e geotecniche preliminari che dovranno servire per una idonea progettazione delle fondazioni e per la verifica di stabilità dell'area da presentare al Genio Civile; il fattore di amplificazione "S" di cui alle Norme tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.09.2005) dovrà assumere i valori massimi previsti;
- Siano mantenute fasce di sicurezza a ridosso dei corsi d'acqua come indicato dal geologo nella carta dell'idoneità territoriale allegata alla relazione geologica;
- Nelle zone idonee all'edificazione (righettato fitto obliquo viola) nella carta dell'idoneità territoriale a scala 1:10.000 a firma del geol. Riccardo Gini, siano rispettate le prescrizioni ivi riportate; siano inoltre eseguite approfondite indagini geognostiche e geotecniche di laboratorio per la caratterizzazione di dettaglio dei terreni fondazionali e per la scelta delle fondazioni;
- Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Fabrizio Dezzi;
- Nel caso di interventi di piantagione di essenze arboree ed arbustive, siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
- In generale dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;
- Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;

- Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi dovrà essere salvaguardata e ricostituita nei casi in cui presenta forme di degrado, utilizzando tecniche di Ingegneria Naturalistica;
- Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
- Nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;
- Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
- La realizzazione dei parcheggi nelle aree peri-lacuali dovrà salvaguardare la capacità filtrante del suolo prevedendo pertanto tipi di pavimentazioni (betonelle et. al.) opportune ed inoltre dovranno essere piantumate essenze arboree e/o arbustive per un corretto inserimento paesaggistico dei parcheggi;
- La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che sia mantenuto l'equilibrio esistente tra terreni ed assetto idrogeologico;
- Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche e con le indicazioni delle circolari sopra citate.

#### **Art.68 b**

VISTA la nota n. 606 del 24.10.2008 con la quale l'Azienda USL Roma H, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Distretto H/2, ha espresso, ai fini igienico sanitari di competenza, parere di massima favorevole subordinato alle seguenti condizioni:

- Dovrà essere assicurato lo sviluppo della rete fognaria con recapito dei reflui ad impianto di depurazione autorizzato e di capacità recettiva e depurativa adeguata. Per tali opere si impone il rispetto del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e del Piano di Tutela delle Acque della Regione Lazio.
- Deve essere garantito il corretto convogliamento delle acque meteoriche nella rete delle acque chiare, riducendo al massimo la possibilità di fenomeni di ruscellamento e danni conseguenti, in occasione di precipitazioni atmosferiche intense.
- Deve essere garantita l'adeguata fornitura dell'acqua destinata al consumo umano, secondo il D.Lgs. 02/02/01, n. 31.
- Pur riservandosi questo Servizio di entrare nel merito specifico delle singole strutture qualora venga richiesto parere igienico sanitario ai sensi del D.Lgs. 380/01, si raccomanda in sede di progettazione definitiva il rispetto del DM del 05/07/1975, del TULLSS 1265/1934, del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente in merito alle strutture sportive previste con particolare riferimento al DM del 10/09/86, all'Accordo Stato-Regioni del 16/01/2003 ed alle norme CONI per l'impiantistica sportiva.
- In tema di inquinamento acustico si raccomanda, nell'ambito delle specifiche competenze, il rispetto della normativa vigente con particolare riferimento alla legge 447 del 1995 ed alla legge regionale 18 del 2001, con maggiore

attenzione a quanto riguarda il risanamento acustico nonché il piano di zonizzazione acustica del territorio.

- Si raccomanda il rispetto del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, della Regione Lazio.

## **Art. 69 – Indirizzi per la formazione del Nuovo Regolamento Edilizio**

Le indicazioni che seguono sono da intendersi integrate ed eventualmente sostituito ove in contrasto con le indicazioni impartite dalla Regione Lazio che recepisce con specifica DGR gli indirizzi di cui allo schema di Regolamento edilizio tipo (RET) approvato, d'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies del DPR 06/06/2001, n. 380 nella seduta del 20/10/2016 della Conferenza Unificata.

Nelle more della predisposizione del Nuovo Regolamento Edilizio, agli interventi edilizi si applicano le ulteriori prescrizioni e disposizioni di seguito riportate:

- 1) Il piano sottotetto dovrà essere realizzato con falde inclinate, con un'altezza max di 2,20 ml. misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura; le falde del tetto dovranno essere a zero, dove per zero si intende la linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e l'estradosso dell'ultimo solaio in piano in corrispondenza della facciata dell'edificio;
- 2) Nei sottotetti non sono consentite finestre, balconi, abbaini, ma solamente un lucernario e/o una finestra di superficie max pari a 0,70 mq.;
- 3) Sono da considerarsi volumi tecnici quelli inseriti nella Circolare Regione Lazio n° 2045 del 15.11.1994. Per gli insediamenti residenziali sono ammissibili, in deroga alle superfici consentite dalle norme di P.R.G. e Strumenti Attuativi, nella misura del 10% delle superfici fuori terra, e con una altezza max di 2,30 ml.; per gli insediamenti con destinazione commerciale, artigianale, industriale ecc., i volumi tecnici sono ammissibili nella misura del 10% della superficie coperta dell'immobile afferente, mentre l'altezza massima ammissibile dovrà rispettare le caratteristiche degli impianti da realizzarsi;
- 4) Le tettoie e le strutture similari, quindi strutturalmente autonome rispetto all'immobile principale, ovvero non adiacenti a quest'ultimo, saranno ammesse solo per il ricovero automezzi e macchinari, nella misura del 20% dell'unità immobiliare afferente e comunque sempre da realizzarsi all'interno del lotto ove risulta ubicato l'edificio principale; avranno un'altezza max di 2,50 ml. e dovranno essere aperte su tutti i lati;
- 5) I pergolati potranno essere realizzati nella misura max del 20% dell'unità immobiliare afferente;
- 6) I muri di recinzione fronte strada, sia pubblica che privata, ad eccezione dell'invaso d'ingresso alla proprietà, dovranno avere un'altezza max di 1,00 ml, con soprastante struttura in ferro, per una altezza massima complessiva pari a 2,30 ml, fatte salve le diverse indicazioni contenute negli articoli precedenti. Nel caso in cui sia necessario realizzare struttura di contenimento, la stessa dovrà comunque rispettare l'altezza di 1,00 ml. a partire dalla linea del terreno sito alla quota maggiore.

Gli ingressi carrabili per gli edifici residenziali sono ammissibili nella misura delle unità immobiliari presenti; tale disposizione vale anche per gli ingressi pedonali. L'ingresso carrabile dovrà prevedere uno spazio antistante che lo separi dal limite stradale per una profondità minima di 3,00 ml. e comunque compatibile con le norme del Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i.).

## **Art. 70 – Norma Transitoria**

Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'adozione amministrativa, di quelli posti a tutela degli interessi legittimi in materia edilizia, al fine di un miglior contemperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistico-edilizia, le prescrizioni del presente P.R.G., nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione, non si applicano:

- a) alle varianti di concessioni edilizie, se queste ultime sono già rilasciate alla data di adozione del presente P.R.G.;
- b) ai Progetti di opere pubbliche, conformi al P.R.G. vigente e dotate di copertura finanziaria, per i quali, alla data di adozione del presente P.R.G., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
- c) ai Progetti di opere pubbliche in variante al P.R.G. vigente, per i quali, alla data di adozione del presente P.R.G., sia intervenuta la decisione di Giunta Comunale di proposta di deliberazione consiliare.