



# COMUNE DI SACROFANO

*Provincia di Roma*

## VARIANTE GENERALE DL PRG VIGENTE

Rielaborazione degli elaborati relativi al PUCG in atti  
D.G.C. n. 65 del 06 luglio 2017

IL SINDACO  
TOMMASO LUZZI

ASS. URBANISTICA  
NICOLA NANNI



Num. prog.  
elaborato

39

TAVOLA  
P/TEC/8  
Scala:

## *Norme Tecniche di Attuazione*

Base Cartografica: CTRN Regione Lazio

**PROGETTO**  
architetto  
Alessandro Maria Angeletti

**RESPONSABILE UTC**  
ingegnere  
Pietro Minchella

**CONSULENZA SPECIALISTICA**

architetto	Vincenzo Cingolani	-Valutazione Ambientale Strategica
dott. geol.	Piergiorgio Curci	- Geologia della Variante
dott. agr.	Piero Morandini (Agrifolia S.A.)	- Studio Agropedologico e Indagine vegetazionale
per. agr.	Alessandro Alebardi	- Analisi del Territorio per Usi Civici

**Adozione**

DCC n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Approvazione**

DCC n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**COLLABORATORI**

architetto	Salvatore Basile	dot. natur.	Massimiliano Pietro Bianco
dott. geol.	Leonardo Maria Giannini	geom.	Giada Santo

Nome File:

Formato di Stampa:

# COMUNE DI SACROFANO

## PROVINCIA DI ROMA



# PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE



<b>TITOLO I - NORME GENERALI</b> .....	<b>4</b>
ART. 1 - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO .....	4
ART. 2 - SCOPO DELLE NORME, ED ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG VIGENTE .....	4
ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA EDILIZIA.....	6
ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI.....	13
ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	18
ART. 6 - PARCHEGGI E VIABILITA' .....	19
ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	20
ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO.....	20
ART. 9 - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI.....	21
ART. 10 - MOVIMENTI DI TERRA -INFRASTRUTTURE.....	22
ART. 11 - OPERE PROVVISORIALI. ....	23
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO</b> .....	<b>23</b>
ART. 12 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE.....	23
ART. 13 - PIANI URBANISTICI OPERATIVI COMUNALI (PUOC).....	24

**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

<b>TITOLO III - NORME PER LA POLITICA DEI SUOLI.....</b>	<b>26</b>
ART. 14 - CONVENZIONI E CONCESSIONI .....	26
<b>TITOLO IV - NORME D' INTERVENTO .....</b>	<b>26</b>
ART. 15 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE, MICROZONIZZAZIONE E NORME DI RIGENERAZIONE URBANA.....	26
ART. 16 - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO.....	29
ART. 17 - NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO.....	30
ART. 18 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI .....	30
<b>TITOLO V - NORME PER ZONE .....</b>	<b>30</b>
ART. 19 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	30
ART. 20- ZONA A – CENTRO STORICO .....	32
ART. 21 - ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B0 (CENTRO URBANO) .....	33
ART. 22 - ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO .....	33
ART. 23 - ZONA C RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.....	37
ART. 24 – ZONA D. AREA ARTIGIANALE PER LE ATTIVITÀ COMPATIBILI CON L' ATTIVITÀ AGRICOLE.....	41
ART.25 –AREE ALL'INTERNO DEL PARCO DI VEIO.....	43
ART. 26 - ZONE F – SERVIZI PUBBLICI.....	44
ART. 27 – ZONE VI - VERDE PRIVATO INEDIFICABILE .....	48
ART. 28 – ZONE VP - VERDE PRIVATO .....	49
ART. 29 – ZONE SP - SERVIZI PRIVATI .....	50
ART. 30 - ZONE V - AREE VINCOLATE E DI RISPETTO. ....	51
ART. 31 – ZONE R3 – AREA CON RISCHIO DI FRANA .....	51
ART. 32 – AMBITI ER .....	52
<b>TITOLO VI - NORME FINALI E NORME TRANSITORIE ...</b>	<b>52</b>
ART. 33 - COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	52
ART. 34 - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO. ....	52
ART. 35 - MISURE DI SALVAGUARDIA. ....	52

## TITOLO I – NORME GENERALI

### ART. 1 – CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

La Nuova **Variante Generale al PRG Vigente Comunale** del Comune di Sacrofano, da qui, adatta la programmazione urbanistica comunale alla nuove normative urbanistiche sopraggiunte dall'approvazione del Piano Vigente, e adegua alle direttive del PTPG, approvato, le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica nel territorio.

Questo attuato ponendo come scopo prioritario sia il miglior uso delle risorse economiche e territoriali, e sia proponendo alcune trasformazioni che valorizzino e tutelino l'ambiente ai sensi degli articoli 2 e 3 della L.R. n°38 del 22/12/1999.

A questo scopo, oltre alle indicazioni, espressamente contenute nello strumento urbanistico, valgono le disposizioni di legge in materia di tutela delle bellezze naturali, ambientali, storiche, di difesa del Suolo e delle acque degli strumenti sovraordinati, provinciali regionali e nazionali.

I contenuti programmatici della **Variante**, hanno efficacia sia nei confronti dei privati, sia nei confronti delle pubbliche amministrazioni.

### ART. 2 - SCOPO DELLE NORME, ED ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG VIGENTE

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di nuova e vecchia urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro, il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Sacrofano.

Le presenti norme e gli elaborati grafici della presente PUCG che d'ora in poi chiameremo "**Variante**" prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi altra norma dei regolamenti comunali. Gli elaborati di cui è composta la **Variante** sono sia di natura descrittiva (inquadramento ed analisi) e sia di natura prescrittiva (prescrizioni) e sono individuati nell'elenco successivo.

Gli elaborati grafici del Piano sono:

### ELENCO DEGLI ELABORATI

#### ELENCO ELABORATI DI ANALISI

1. TAV. A/TEC/0	Relazione Generale	
2. TAV. A/TEC/1	Inquadramento Territoriale	Fuori Scala
3. TAV. A/TEC/2a	Relazione Geologica	
4. TAV. A/TEC/2b	Carta Geologia d'Insieme	1: 25.000
5. TAV. A/TEC/2c	Carta Geologia di dettaglio	1: 10.000
6. TAV. A/TEC/2d	Carta Idrogeologica	1: 10.000
7. TAV. A/TEC/2e	Carta delle Acclività e Stabilità dei Versanti	1: 10.000
8. TAV. A/TEC/2f	Carta Geomorfologica e Zone in via di Dissesto	1: 10.000
9. TAV. A/TEC/2g	Carta Della Pericolosità territoriale	1: 10.000
10. TAV. A/TEC/3a	Strumenti Sovraordinati (PTP, PAI, Prust)	1: 25.000-1:5.000
11. TAV. A/TEC/3b	Strumenti Sovraordinati (PTPR Tav. A,B,C, Osservazioni)	1: 25.000
12. TAV. A/TEC/3c	Strumenti Sovraordinati (PTPG)	1: 25.000-1:5.000
13. TAV. A/TEC/3d	Piano di Assetto del Parco di Veio Tav. A.7.2	1: 10.000
14. TAV. A/TEC/4	Aerofotogrammetria su Base Catastale	1: 10.000
15. TAV. A/TEC/5a	Relazione Agropedologica	
16. TAV. A/TEC/5b	Carta Uso del Suolo	1: 10.000
17. TAV. A/TEC/5c	Carta dell'Uso del Suolo per Macroclassi	1: 10.000
18. TAV. A/TEC/5d	Carta dei Sistemi Verdi Territoriali	1: 10.000
19. TAV. A/TEC/6a	Proprietà Comunali, Demaniali ed Altri Enti	1: 10.000

**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

20. TAV. A/TEC/6b	Usi Civici – Relazione di Analisi del Territorio	
21. TAV. A/TEC/7a	Relazione Archeologica ed Analisi Storica del Territorio	
22. TAV. A/TEC/7b	Siti Archeologici Segnalati ed Individuati	1: 10.00
23. TAV. A/TEC/8	Rete Ecologica Provinciale Tav. 7 del P. Assetto P. Veio	1: 10.000
24. TAV. A/TEC/9	Tavola di Sintesi dei Vincoli di Legge	1: 10.000
25. TAV. A/TEC/10	Zone Omogenee su base catastale con Rilievo dei Servizi di Uso Pubblico esistenti	1: 10.000
26. TAV. A/TEC/11	Individuazione dello Stato dei nuclei Abusivi e rilievo Degli edifici abusivamente sorti.	Fuori Scala
27. TAV. A/TEC/12	Stato di Attuazione del PRG Vigente	Fuori Scala

**ELENCO ELABORATI DI PRESCRIZIONE**

28. TAV. P/TEC/1	Progetto – Carta di Idoneità Territoriale - Fattibilità	1: 25.000-1:5.000
29. TAV. P/TEC/2	Progetto – Carta Agropedologica di Dettaglio	1: 5.000
30. TAV. P/TEC/3	Progetto – Carta della Vulnerabilità Ambientale -Dettaglio	1: 5.000
31. TAV. P/TEC/4	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Generale)	1: 10.000
32. TAV. P/TEC/5	Progetto – Viabilità e Servizi	1: 10.000
33. TAV. P/TEC/6a	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Dettaglio 1)	1: 5.000
34. TAV. P/TEC/6b	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Dettaglio 2)	1: 5.000
35. TAV. P/TEC/6c	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Dettaglio 3)	1: 5.000
36. TAV. P/TEC/6d	Progetto – Zonizzazione su base Catastale (Dettaglio 4)	1: 5.000
37. TAV. P/TEC/7a	Progetto – Carta delle Aree Sensibili sulla Zonizzazione Della Variante del PRG Vigente	1: 5.000
38. TAV. P/TEC/7b	Progetto – Carta delle Aree Sensibili sulla Zonizzazione Della Variante del PRG Vigente	1: 5.000
39. TAV. P/TEC/8	Norme Tecniche di Attuazione	
40. TAV. P/TEC/9	Sovrapposizione delle Previsioni della Variante di PRG Sulle Tavole del PTPR	1: 10.000

**ALLEGATI AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE DEL PRG VIGENTE**

ALLEGATO 1	Piano Acustico Vigente
ALLEGATO 2	Micro zonizzazione del territorio
ALLEGATO 3	VAS rapporto Preliminare
ALLEGATO 4	Verbali Riunioni con le Parti sociali ed associazioni
ALLEGATO 5	Osservazioni al PTPR
ALLEGATO 6	Stralcio delle NTA del P. di Assetto del Parco di Veio

Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche di diversa scala, prevale la prescrizione indicata nella scala più dettagliata.

Ogni successiva modifica agli elaborati di natura prescrittiva comporta variante alla **Variante Generale**.

La **Variante**, è stata redatta tenendo conto, sia del perimetro del parco istituito con la legge n°29 del 6/10/1997 comprese le deroghe a questo approvate o richieste al presidente della Giunta Regionale del Lazio e salvo nei casi previsti dall'art. 8 della citata legge e sia del perimetro del Parco adottato dal Consiglio Direttivo del. 5/012 utilizzando come limite normativo il perimetro di volta in volta più restrittivo.

Qualsiasi nuova modifica definitiva del perimetro del Parco di Veio, dovuta all'approvazione di un nuovo piano di assetto, dovrà essere recepita nella **Variante** con apposite delibere Consiliari di rettifica, che andranno a normare le aree modificate.

Per le aree che eventualmente potranno essere in seguito all'approvazione definitiva di un nuovo perimetro del parco, incluse od escluse da questo, potranno, con la medesima Delibera Consigliare di rettifica di cui sopra, perdere la caratteristica edificatoria attualmente attribuita, o assumerne una nova, fatte salve le verifiche necessarie al calcolo per il soddisfacimento degli standard di legge.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del parco, considerato dalla presente **Variante**, valgono le norme di attuazione e di salvaguardia degli strumenti sovraordinati, provinciali, e regionali, in regime di adozione e quando sarà definitivamente approvata, tutte le aree

esterne alla **Variante** assumeranno come sovra ordinate, le prescrizioni normative attuali e future del Parco.

### ART. 3 – TERMINOLOGIA URBANISTICA EDILIZIA

Si assume come parametro convenzionale per la progettazione urbanistica la dimensione di un abitante ogni 100 mc di volume, di cui 20 mc utilizzabili per servizi legati alla residenza, oppure un abitante ogni 25 mq di Superficie utile (SUL); come da D.M. 1444/68  
 Gli indici di edificabilità esprimono il rapporto tra le quantità edilizie ammesse dal piano e la superficie del suolo interessata dalla trasformazione.

Gli indici si distinguono in territoriali e fondiari.

#### 3.1. Grandezze e definizioni urbanistiche

**Superficie Territoriale (St)** Si intende in mq o Ha, l'area a destinazione omogenea, riferita ad interventi urbanistici esecutivi, così come individuati nella **Variante**, al netto della grande viabilità esistente, ma al lordo delle aree private, le aree pubbliche, od ad uso pubblico. Alla St si applica: ***L'Indice di edificabilità territoriale (IT)***

**Superficie Fondiaria (Sf)**. Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali superfici destinate a servizi privati e di uso pubblico. Tale Superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la Superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile di sedime e di pertinenza, al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

Nella **Sf** è compresa anche la superficie ricadente nella zona Verde Privato Inedificabile, di cui al successivo **art. 26**, pur se tale area non dovrà mai essere occupata da nuova edificazione.

La **Sf** non può essere inferiore alla eventuale, dimensione minima stabilita dalla Variante per ogni zona.

Alla **Sf** si applica ***l'Indice di edificabilità fondiaria (IF)***

**Superficie minima d'intervento (Sm) o Lotto Minimo** .Si intende in mq, quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto) o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la Superficie fondiaria. Nel lotto minimo può anche essere compresa la superficie destinata dalla Variante in verde privato Inedificabile,

**Superficie coperta (Sc)** - Si intende in mq, la quota di Superficie fondiaria risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, determinate dalle Superfici esterne delle murature perimetrali inclusi eventuali bow-window, cavedi, chiostrine e porticati, escluse le parti aggettanti quali pensiline, balconi aperti, terrazze, tettoie, sporti di gronda, ecc.

**Superficie permeabile (Sp)** - E' la quota percentuale di Superficie Fondiaria da conservare o da rendere permeabile in modo profondo alle acque. Alla **Sp** si applica ***l'Indice di permeabilità (Ip)***

**Superficie destinata a Opere di Urbanizzazione Primaria (SU1)** - Tale superficie in mq, comprende tutte le aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme del Piano.

**Superficie destinata a Opere di Urbanizzazione Secondaria (SU2)** - Tale superficie, in mq, comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti, o quanto previsto, zona per zona, nelle norme del Piano.

### 3.2 Grandezze e definizioni edilizie

**Superficie Totale** è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**Superficie Lorda** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

**La superficie utile lorda (SUL)** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie Accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre; la SUL totale di un edificio consiste nella somma di tutte le Superfici lorde del fabbricato, comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli fuori e dentro terra dell'edificio, qualunque sia la loro destinazione d'uso, con esclusione:

- a) Degli ingombri delle tamponature esterne per la parte eccedente cm 30 dello spessore, fino al raggiungimento ad un massimo di 55 cm in totale;
- b) Locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura
- c) Spazi non chiusi su tre lati, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane non superiore a 1,50 ml di profondità.
- d) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- e) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso privato o condominiale limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 35% della SUL totale.
- f) vani corsa ascensore, cavedi tecnici, vani scala, androni in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;
- g) locali completamente interrati o interrati almeno per il 75% del perimetro esterno, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari quali locali tecnici, cantine, depositi, a e autorimesse e parcheggi;
- h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico.

**La superficie accessori (SA )** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50
- sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi
- corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m. 2,20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale a terra, una sola volta;

## COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA

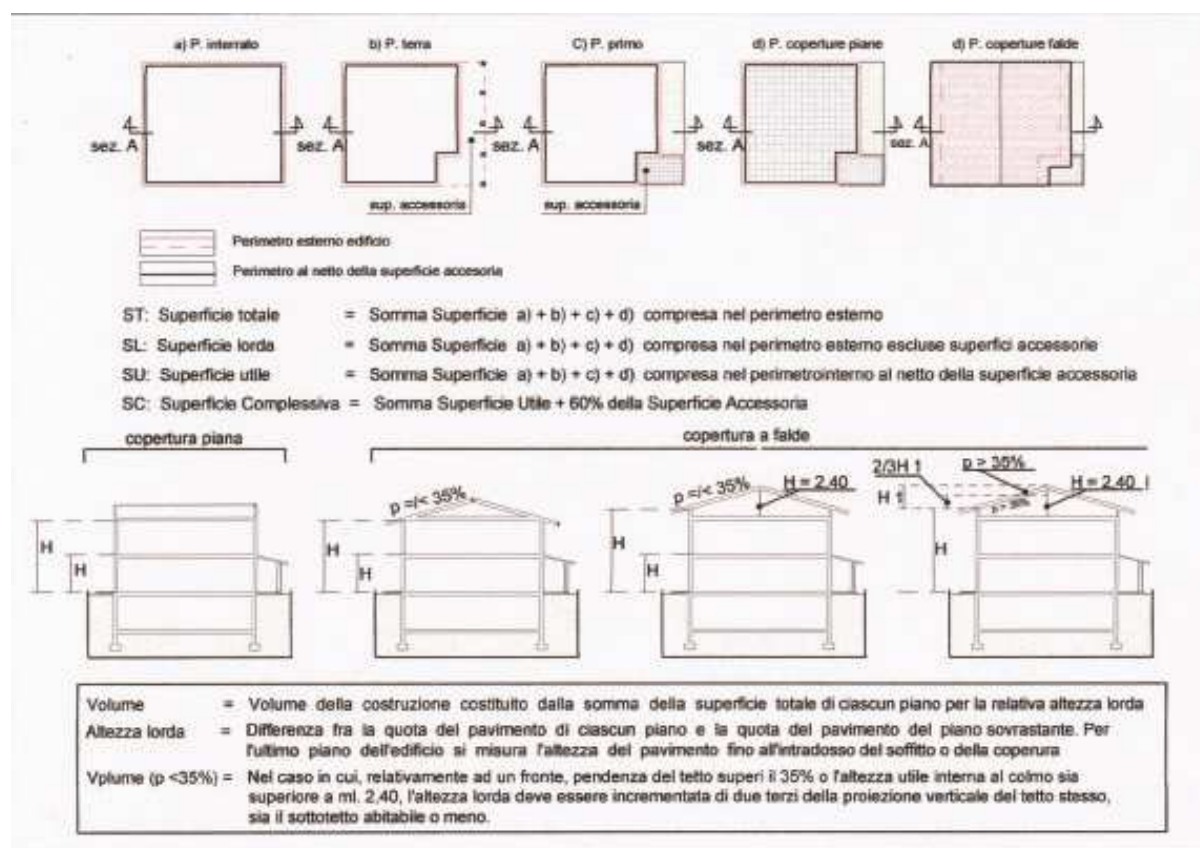
- i locali destinati alla sosta e ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

**. La superficie complessiva ( $Sc$ )** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SUL + 60\%$  di SA)

**. Altezza lorda** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

**. Altezza utile** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati curvi, l'altezza utile si termina calcolando l'altezza media ponderata.

**Il volume** corrisponde, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria della costruzione, costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. con un minimo di 3,20 cm)



Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, con una pendenza che supera il 35% o l'altezza utile interna al colmo sia superiore a ml 2,40, l'altezza lorda deve essere incrementata di due terzi della proiezione verticale del tetto stesso sia il sottotetto abitato o no.

La quota di sistemazione esterna dovrà essere indicata nel progetto allegato al titolo abilitativo, la linea della quota di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura, (a falda inclinata o a terrazzo) ed il piano verticale della facciata.



**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

Nel caso di copertura a falde su ambienti con altezza massima superiore a ml 3,20 il calcolo della cubatura deve essere effettuato utilizzando, per ogni falda, come Hmax l'altezza media calcolata tra l'intradosso del colmo del tetto e la linea di gronda.

Sono esclusi dal volume geometrico:

- a) il volume dei sottotetti non abitabili con altezza utile all'intersezione dell'intradosso delle falde del tetto non superiore a m.1,70, e che queste ultime intersechino la facciata esterna dell'edificio a quota minore o uguale alla quota di calpestio del sottotetto;
- b) gli elementi esclusi dal calcolo della SUL, come indicati nel precedente punto 3.2
- c) le scale esterne all'involucro dell'edificio realizzate per motivi di sicurezza, qualora siano aggiuntive agli ordinari collegamenti verticali necessari al funzionamento dell'edificio;  
Inoltre, se dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, e in conformità con quanto previsto dal Dlgs 192/05 sono esclusi dal volume geometrico:
- d) il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri, per uno spessore totale di 55cm ;
- e) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
- f) le serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 30 % della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;(art.6 LR. 10/2011)

Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella descritta nel punto a) compresa la presenza di "abbaini" di ogni forma e dimensione comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura

I volumi tecnici dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche ed alle entità degli edifici in cui sono inseriti e la sistemazione di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse.

I locali che non rientrano, secondo il presente articolo nel calcolo ai fini volumetrici, non potranno subire modifiche di destinazione d'uso rispetto a quelle possedute se non ai sensi della L.R.n.13 del 2009. (disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti)

**Sagoma degli edifici** La sagoma degli edifici è misurata:

- in planimetria dall'ingombro a terra, ossia dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo sviluppo dell'edificio fuori terra, a qualsiasi piano esso sia raggiunto con le pareti perimetrali, al lordo delle sporgenze dei balconi e degli aggetti del tetto;
- in alzato dal profilo dell'edificio, e dall'altezza massima raggiunta dall'edificio, ovvero dalle diverse altezze significative nel caso di edifici a gradoni.

**Altezze utili dei vani (H)** Le altezze utili dei vani sono indicate in ml nei loro minimi:

- Vani di abitazione ed uffici: minimo 2.70 ml;
- Servizi: minimo 2.40 ml;
- Locali commerciali ed artigianali: minimo 3.00 ml.

**Distanza tra i fabbricati (Df)** Si intende in ml la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con misurazione lineare e non

radiale, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili; è stabilito un minimo di 10.00 ml..

Nelle zone A e B per operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di pareti antistanti non finestrate è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato da costruire.

**Distanza dal filo stradale (Ds)** E' la distanza in ml, tra le proiezioni di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili, e il filo stradale.

Nelle zone le distanze dal nastro stradale sono definite dagli strumenti urbanistici attuativi e nelle norme specifiche di zona.

In assenza di questi e fatte salve le zone A, per quanto ivi disciplinato (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti) per le nuove costruzioni, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di (D.M. n. 1444 del 2/4/1968).

**Distanza dai confini (Dc)** E' la distanza in ml tra le proiezioni di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline o simili, e la linea di confine.

**Lunghezza massima dei fronti (Lm)** Si intende la più lunga delle proiezioni di fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea calcolata in ml.

**Numero dei piani (Np)** Si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto se abitabile.

**Locali seminterrati.** Rientrano in tale classificazione quei locali con piano di calpestio al di sotto della quota del piano stradale antistante, o in mancanza, del piano di campagna.

**Locali accessori e volumi tecnici** Sono considerati **locali accessori** quegli ambienti, non suscettibili di reddito proprio, strutturalmente necessari per l'utilizzazione di quelli principali, e con essi comunicanti. o collegati ad essi funzionalmente.

A titolo esemplificativo sono locali accessori delle abitazioni: i garage, le cantine e le soffitte; dei locali commerciali, terziari e produttivi: i garage, i depositi, i magazzini e gli archivi morti.

Gli accessori sono indiretti quando costituiscono un'autonoma unità immobiliare e, in tal caso, debbono comunque essere ubicati nella medesima area edificabile del volume principale del quale sono accessorio. Sono invece diretti quando sono direttamente collegati con gli ambienti abitabili dell'edificio principale.

Sono considerati **volumi tecnici** quei volumi che sono loro stessi impianti o sono indispensabili a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa.

Si tratta, cioè, in particolare di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati all'interno di questa, connessi alla condotta idrica, termica, ascensore ecc., giuridica ai volumi

A titolo esemplificativo sono volumi tecnici: i locali destinati a contenere caldaie, climatizzatori, pompe di calore, inverter, pompe e serbatoi idrici, vasi di espansione e l'extra corsa degli ascensori, le canne fumarie, le serre solari, le scale di sicurezza ed il vano scala, queste solo al di sopra della linea di gronda. Non costituiscono invece volumi tecnici: locali lavanderia, stenditoi, locali di sgombero.

**Densità arborea** La presenza di alberature all'interno delle aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia è regolata attraverso il numero di alberi d'alto fusto e cespugli di arbusti da piantare riferito ad una quantità di mq di superficie fondiaria. Le essenze arboree da piantumare sono in coerenza con la pianificazione paesaggistica.

**Destinazione d'uso** Si intende per destinazioni d'uso la funzione o l'insieme delle funzioni nelle diverse aree del territorio.

### 3.3 Indici

**Gli indici territoriali** sono prescritti dalla **Variante** per dimensionare i piani attuativi delle zone assoggettate a PUOC e quindi, ad intervento indiretto, e ad si applicano alla superficie territoriale, ossia all'intera superficie della trasformazione urbanistica, comprensiva della viabilità e delle aree pubbliche di standard, quali verde, servizi e parcheggi.

**Gli indici fondiari** sono prescritti dalla **Variante** urbanistica generale per dimensionare le trasformazioni edilizie realizzabili con intervento diretto e dopo l'approvazione dei Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC). Possono inoltre essere prescritti anche dai piani attuativi non dotati di planivolumetrico; tali indici si applicano alla superficie fondiaria interessata dal titolo edilizio, che dovrà essere asservita alla costruzione autorizzata con atto d'obbligo.

**L'indice di fabricabilità territoriale** è espresso in mc/mq, per definire il volume ammesso sulla superficie territoriale, ovvero in ab/ha per definire il volume corrispondente agli abitanti teorici ammessi su ogni ettaro di superficie territoriale.

**L'indice di fabricabilità fondiaria** è espresso in mc/mq e prescrive il massimo volume ammissibile sulla superficie del lotto afferente.

**L'indice di permeabilità** definisce, espresso in percentuale, il rapporto tra la superficie di suolo permeabile e l'intera superficie fondiaria del lotto edificabile al netto della viabilità pubblica.

La permeabilità del suolo costituisce il requisito delle aree non coperte da edifici né pavimentate, ovvero pavimentate con materiali drenanti, di consentire la percolazione delle acque meteoriche nel terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

### 3.4 Sistemazioni esterne

Rientrano nelle sistemazioni esterne della superficie fondiaria soggette eventualmente ad autorizzazioni o titolo edilizio abilitativo:

- le modifiche dell'andamento naturale del terreno, mediante terrazzamenti, vasche, scale e pendii;
- la pavimentazione degli spazi esterni;
- la realizzazione di piscine e di campi di gioco pertinenziali alla costruzione principale, diversi dagli impianti sportivi;
- la realizzazione di posti auto in superficie, pertinenziali alla costruzione principale, scoperti o coperti con tettoie ombreggianti.

Ai sensi dell'art.4 comma 2 lett. D) della L.R. 6/2008 negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di cui al DPR 380/01 art. 3, c.1 lett. d), e) ed f) per la sistemazione delle superfici esterne dei lotti edificabili devono essere utilizzate pavimentazioni drenanti che consentano la filtrazione delle acque nel sottosuolo. Il disposto del presente comma si applica qualora le aree pavimentate impegnino una superficie maggiore del 50% rispetto alla superficie esterna del lotto edificabile.

### 3.5. Opere prive di rilevanza urbanistico-edilizia

Salvo il rispetto delle disposizioni del D.Lgs 42/04 in aree soggette a tutela paesaggistica ed il conseguimento di eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente prescritti da discipline di settore, sono opere prive di rilevanza urbanistico-edilizia e pertanto assimilate alle opere di manutenzione ordinaria, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione: gli interventi e i manufatti di seguito indicati,

- gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, panchine, fioriere, voliere e simili;
- la posa in opera di elementi semplicemente appoggiati sul terreno, privi di giunti stuccati o cementati per la realizzazione di modesti camminamenti esterni;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, ed aventi altezza interna netta non superiore a ml 1,80 e superficie non superiore a mq 4,00;
- le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- le tende, le pergole da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive pareti laterali;
- l'installazione di inferriate di sicurezza;
- le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie;
- le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
- gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;
- le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore ad un metro;
- l'installazione di antenne e parabole per uso individuale o condominiale sulla copertura dell'edificio
- l'installazione di espositori, bacheche, distributori ed apparecchi bancomat;
- l'occupazione temporanea di suolo privato con strutture mobili, chioschi e simili, purché abbia durata inferiore a 90 giorni e ne venga comunicata in anticipo all'UTC, l'inizio dell'occupazione e l'avvenuta cessazione della stessa.
- l'occupazione temporanea di suolo privato con strutture mobili, chioschi e simili, purché abbia durata inferiore a 7 giorni.
- le strutture temporanee per manifestazioni e spettacoli, purché mantenute per un periodo inferiore a 90 giorni e determinate da atto d'obbligo.
- le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute per un periodo inferiore a 90 giorni nell'arco dell'anno e determinate da atto d'obbligo.

E' comunque prescritto oltre al già citato, eventuale rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio,

- il preventivo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
- il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.
- Il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie e relative all'efficienza energetica.

Le strutture realizzate su suolo pubblico sono, invece, soggette ad autorizzazione convenzionata di solito a titolo oneroso, con i limiti di tempo stabiliti dal Comune ed eventuale versamento di cauzione a titolo cautelativo.

#### ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi riguardano:

- i fabbricati esistenti;
- i fabbricati di nuova costruzione;
- le aree su cui non esistono fabbricati od aree esterne ai fabbricati.

Si intendono da interpretare in tal modo, ai fini dell'attuazione della presente **Variante**, i seguenti interventi ed opere raggruppate secondo le categorie generali:

##### **A - Recupero edilizio;**

- |                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| 1) - <i>Manutenzione ordinaria.</i>              | <b>Mo</b>  |
| 2) - <i>Manutenzione Straordinaria.</i>          | <b>Ms</b>  |
| 3) - <i>Restauro e risanamento conservativo.</i> | <b>Rrs</b> |
| 4) - <i>Ristrutturazione edilizia.</i>           | <b>Re</b>  |
| 5) - <i>Riqualificazione Urbana.</i>             | <b>Rqr</b> |

##### **B - Nuova costruzione;**

- |                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| 6) - <i>Demolizione e ricostruzione.</i> | <b>Dr</b> |
| 7) - <i>Ampliamento.</i>                 | <b>Am</b> |
| 8) - <i>Nuova costruzione.</i>           | <b>Nc</b> |

##### **C - Trasformazioni urbanistiche.**

- |                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| 9) - <i>Ristrutturazione urbanistica.</i> | <b>Rur</b> |
| 10) - <i>Rigenerazione Urbana</i>         | <b>Rgu</b> |
| 11) - <i>Nuovo impianto urbanistico.</i>  | <b>Nu</b>  |

#### **A) RECUPERO EDILIZIO**

##### **1) - Manutenzione ordinaria. Mo**

Sono interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme ed gli eventuali regolamenti comunali specifici.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e delle pendenze delle coperture.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere, l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessari e il parere Paesaggistico se previsto.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

- a) tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti e delle pavimentazioni interne, degli infissi interni ed esterni, questi ultimi solo se con le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- b) bonifica delle murature, dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione;
- c) riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni compresi i paramenti esterni quali inferiate parapetti ecc.; con finiture con le stesse caratteristiche di quelle preesistenti cioè, senza alterazione dei tipi di materiale ed eventualmente, ove previsto, delle tinte;
- d) riparazione, sostituzione e rifacimento di manti di copertura dei tetti, comprese impermeabilizzazioni e insonorizzazioni, sistemi di smaltimento delle acque piovane come canali e gronde; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione e delle pavimentazioni delle coperture piane;
- e) installazione di grate nei vani finestra a filo muro;
- f) opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni di pertinenza, comprese aree di sosta, giardini e cortili, senza alterazione delle quote e con la possibilità di posizionare modesti elementi ornamentali quali statue fontane panchine, fioriere barbecue ed aree ludiche senza fine di lucro;
- g) interventi finalizzati ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici preesistenti, senza la creazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra;
- h) installazione di depositi gas di petrolio così come stabilito dal D.Lvo 128/2006 art. 1,2, e 17;
- i) installazione di impianti solari, fotovoltaici ed energie alternative e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
- j) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di manufatti esterni che alterino la sagoma dell'edificio;
- k) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico con esclusione la ricerca di idrocarburi e che siano eseguite al di fuori del centro edificato;
- l) movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e le pratiche agro – silvo – pastorali compresi interventi su impianti idraulici agrari;
- m) serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- n) strutture semplici quali gazebo. Pergotende, pergolati se annessi ad unità immobiliari esclusivamente a destinazione residenziale;
- o) installazione di baracche di cantiere se in possesso di valido titolo abilitativo delle opere da realizzare;
- p) strutture per manifestazioni temporanee se oggetto di autorizzazioni amministrative e nei limiti temporanei da queste stabilite;
- q) tende autoportanti, tende in aggetto, ombrelloni, pedane e fioriere al servizio di esercizi commerciali o di ristorazione con esclusione di chiusure laterali, fermo restando l'acquisizione del permesso di occupazione del suolo pubblico;
- r) targhe insegne ed altri mezzi pubblicitari fermo restando l'acquisizione del permesso amministrativo specifico;

**2) - Manutenzione Straordinaria. Ms**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria quelli:

- a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, e tramezzature anche per la creazione di nuovi vani, realizzazione di controsoffitti non praticabili,
- b) rifacimento o sostituzione del di tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato;
- c) modifica dei collegamenti verticali esistenti quali scale, ascensori e montacarichi all'interno della singola unità immobiliare;
- d) consolidamento o sostituzione di parti strutturali dell'unità immobiliare, come porzioni di solaio travi ammalorate, muri portanti fondazioni, strutture voltate, archi sia per restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati;
- e) apertura o chiusura di vani porta, all'interno della singola unità immobiliare su tramezzi interni. Nonché apertura di vani porta su muratore portante, previa verifica strutturale e nel rispetto delle norme vigenti;
- f) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi sanitari senza alterazione dei volumi, delle superfici e dell'aspetto esteriore dell'immobile oggetto d'intervento;
- g) interventi da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio di energia.

L'Amministrazione Comunale può richiedere nell'ambito della straordinaria manutenzione l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.

**3) - Restauro e risanamento conservativo. Rrs**

Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare 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.

Gli interventi riguardano:

- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali od instabili senza alterazioni delle quote e delle dimensioni originarie e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini e solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- demolizione di superfetazioni, sovrelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni con materiali forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle opere stesse;

- demolizione di pareti divisorie interne non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino e che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

Negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo anche tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti comma "1" e "2", dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche che rispecchino forme e tecniche originali.

Il restauro e risanamento conservativo comporta anche la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi, comunque facenti parte dell'unità immobiliare di restauro.

Si intendono i lavori occorrenti per adeguare un fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la Superficie utile (SUL), il volume (V), le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti sulla pubblica via o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato contribuendo al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa inoltre la sistemazione delle aree libere al servizio delle unità immobiliari.

#### **4) – Ristrutturazione edilizia. Re**

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.d) del DPR 380/2001 gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Si intendono gli interventi finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali, non rientranti nelle categorie precedentemente indicate e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia sono in particolare ammessi:

##### **Una sola volta:**

- a) aumenti della Superficie utile (SUL) interni al perimetro murario preesistente, in misura non Superiore al 5% della "SUL" preesistente: salvo il caso di altezze interpiano eccessive, in cui sarà possibile la eventuale modifica del numero dei piani;
- b) aumenti della Superficie utile (SUL) in misura non Superiore al 5% della "SUL" preesistente, per l'adeguamento igienico-sanitario per un massimo di 50 mq ;

##### **Senza limite di volte:**

- c) modifiche delle pendenze delle coperture purché restino immutati SUL/P (Superficie utile/numero dei piani) ed Hfmax (altezza massima dei fronti);

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi correnti e l'uso di materiali e tecniche eco-sostenibili per adeguare le costruzioni agli standard del "Protocollo ITACA"

#### **5) – Riqualificazione Urbana Rqr**

Sono interventi, proposti ed effettuati da privati, su singoli edifici interi, o su trincee di tessuto urbano, compresa la demolizione e la ricostruzione, finalizzati alla trasformazione dell'organismo di intervento, mediante un insieme sistematico di progetti opere ed uso di materiali ecosostenibili, in organismi caratterizzati da una maggiore qualità edilizia, architettonica e da standard innovativi in campo energetico, tecnico, ambientale, anche in riguardo all'eliminazione delle barriere architettoniche ed agli standard urbanistici.



Tali interventi sono realizzati attraverso un piano, particolare o generale che garantisca un migliore impiego delle risorse naturali, soprattutto attraverso l'uso di tipologie edilizie che utilizzando parametri progettuali adeguati come la riflessione della radiazione solare verso l'edificio, la geometria degli ostacoli fisici che influiscono e sfruttino i fattori climatici e migliorino, l'efficienza energetica e lo sfruttamento dei fattori climatici o geotermici, la prevenzione dei rischi ambientali il reperimento ed il riuso degli spazi pubblici e l'eventuale rinnovo e/o potenziamento delle urbanizzazioni primarie.

I proprietari delle costruzioni ed elle aree ricadenti all'interno di zone sottoposte, ad interventi o piani Rqr, stipuleranno, come singoli o come Consorzio, se l'intervento comprende più proprietà, Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari) in cui saranno specificate: la cessione di aree per eventuali servizi pubblici, gli altri obblighi a cui si impegnano i promotori ed esecutori degli interventi Rqr e i fattori compensativi, di trasferimento e di premialità in favore dei promotori e d esecutori dell'opera.

## **B) NUOVA COSTRUZIONE**

### **1) – Demolizione e ricostruzione .Dr**

Si intende la demolizione totale di un fabbricato e la ricostruzione secondo gli indici previsti per le varie zone, o come altrimenti disposto nella specifica normativa di zona;

### **2) - Ampliamento Am**

Si intendono ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non ad interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di zona.

Rientrano in questa categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 20% del Volume costruito.

### **3) – Nuova costruzione Nc**

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett e) del DPR 380/2001 gli interventi di trasformazione edilizia volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrano nelle categorie di demolizione e ricostruzione e di ampliamento.

## **C) TRASFORMAZIONE URBANISTICHE**

### **1) - Ristrutturazione urbanistica. Rur**

Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche che possono anche portare la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Caratteristiche della ristrutturazione urbanistica sono:

- la rilevanza urbanistica dell'intervento,
- il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici e/o la cubatura generale di previsione, nel caso di nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni.

Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- gli interventi di sostituzione edilizia che comportino modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale,
- gli interventi che contemplino la riorganizzazione planivolumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni, anche di nuova edificazione, diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze,

- gli interventi di demolizione e **ricostruzione** che, seppur limitati ad un singolo lotto e nel rispetto del disegno del medesimo, dell'isolato e della rete stradale, abbiano rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico,
- la **ricostruzione** di edifici od isolati distrutti da calamità naturali o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale,
- gli interventi che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia Re

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare, oltre alle presenti norme, le altre disposizioni comunali, regionali, statali vigenti in materia di costruzioni.

I suddetti interventi sono consentiti in tutto il territorio comunale, salvo le specifiche eventuali disposizioni per le varie zone, nell'ambito degli obblighi conseguenti alle leggi in vigore in materia.

## **2) – Rigenerazione Urbana. Rgu**

Sono interventi che sottostanno alla L.R n. 7 del 18 luglio 2017 “ Disposizioni per la Rigenerazione Urbana e per il recupero edilizio” ed è rivolta ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive. Si opera nell'ambito di programmi di rigenerazione urbana anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e su proposte dei privati nelle porzioni di territorio urbanizzate e subordinatamente all'esistenza, all'adeguamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'at. 16 del d.p.r. 380/2001 e sss.mm.ii.

## **3) – Nuovo impianto urbanistico Nu**

E' tale, l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani

## **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condutture private autorizzate dalle vigenti disposizioni in materia;
- c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete di distribuzione del telefono;
- g) la rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento e di depurazione integrale);
- h) gli spazi di sosta e parcheggi pubblici, esclusa la viabilità di accesso;
- i) gli spazi verdi pubblici liberi ed attrezzati, secondo le minime dimensioni seguenti:
  - per aree residenziali: 7.50 mq ogni abitante pari a 25.00 mq ogni 100.00 mq di Superficie utile (SUL);
  - per aree industriali ed artigianali, o simili: 15.00 mq ogni 100.00 mq di Superficie fondiaria (Sf);
  - per aree commerciali, alberghiere, direzionali o simili: 40.00 mq ogni 100.00 mq di Superficie utile (SUL) destinate alle attività.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

**ART. 6 – PARCHEGGI E VIABILITA'**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

le strade e le piazze; i nodi stradali;

i parcheggi pubblici.

L'indicazione grafica delle nuove strade delle piazze, dei nodi stradali e dei parcheggi di previsione sono riportate sulle tavole della **Variante dalla P/TEC/4 alla P/TEC/6d**.

Pur avendo valore vincolante il tracciamento delle strade pubbliche, l'indicazione grafica nelle tavole della **Variante** delle strade, dei nodi stradali e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto definitivo dell'opera.

Gli spazi di sosta e parcheggio, non identificati dall'Amministrazione Comunale in questa fase, saranno previsti per ciascuna zona secondo i PUOC, la destinazione d'uso degli edifici e delle attrezzature, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati, possibilmente, marginalmente alla sede viaria, agli edifici od alle attrezzature.

Saranno di norma calcolati percentualmente, secondo gli standard di legge, sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento; ogni eventuale cambiamento della destinazione d'uso dei manufatti comporterà anche l'eventuale adeguamento delle superfici a parcheggio.

Gli spazi previsti per tutte le nuove costruzioni dall'art. 41 sexies della legge urbanistica potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio) pure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo atto da trasciversi a cura del proprietario.

Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e delle attività non residenziali:

- "Pa" = parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici;
- "Pb" = parcheggi di urbanizzazione primaria;

**- Residenze –**

I parcheggi di tipo "Pa" devono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, in ragione minima di 1 mq ogni 10 mc costruiti.

I parcheggi di tipo "Pb" devono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti od in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta nella misura non inferiore al numero complessivo previsto dal calcolo degli standard urbanistici della zona servita dal parcheggio.

**- Attività commerciali -**

Per tali attività dovranno applicarsi le quantità di spazi pubblici previsti dal 2° comma dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444 tenuto conto di quanto previsto dall'art. 19 della L.R. n° 33/99 in merito alla dotazione di parcheggi per le attività commerciali e direzionali .

**- Attività industriali- artigianali**

I parcheggi di tipo "Pa" sono dimensionati in ragione di 10 mq ogni 100 mq di Superficie utile (SUL) destinata alle attività.

I parcheggi di tipo "Pb" sono dimensionati in ragione di 80 mq ogni 100 mq di Superficie utile (SUL) destinata alle attività.

**- Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze.**

Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le aree di rispetto delle strade e le piazze.

Le strade sono classificate come segue:

a) Strade di interesse locale: Strade Provinciali e Comunali.

- b) Strade interne principali di Piano Particolareggiato o di lottizzazione, per la distribuzione degli autoveicoli. La sezione minima di queste strade dovrà essere adeguata alla normativa vigente

Il limite delle fasce di verde di rispetto stradale equivale al limite di ubicazione della edificabilità.

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive, pertanto nel rilascio di Permessi di Costruire su lotti interessati dalle suddette previsioni della **Variante**.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 17 della legge 765/67 sono:

- a) Gli asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
- b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici, sedi di enti ed associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie assistenziali, edifici religiosi ed affini);
- c) le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.
- d) le nuove strutture di accoglienza o emergenza.

Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente oppure tramite convenzioni.

#### **ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO**

Il Piano stabilisce, per ogni zona, le destinazioni d'uso preferenziali, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con la **Variante**.

Si considera cambiamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopradescritte. Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore della **Variante**, devono essere indicati negli strumenti urbanistici e nelle concessioni corrispondenti.

Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è da sottoporre ad approvazione e concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il mutamento di destinazione senza concessione equivale agli effetti delle sanzioni legali o convenzioni applicabili, ad edificazione senza concessione.

In caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, sono revocate le autorizzazioni di agibilità e di esercizio dei locali interessati.

Si definiscono le seguenti principali destinazioni d'uso:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale;
- turistico ricettiva;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- agricola.

Rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;

Rientrano nella destinazione d'uso industriale e artigianale: industrie, laboratori artigiani, corrieri, magazzini ed imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e

## COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA

carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda. Rientrano nella destinazione d'uso artigianale l'artigianato di servizio.

Rientrano nella destinazione d'uso commerciale le attività commerciali al dettaglio (negozi di vicinato, media distribuzione), le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso i mercati e le esposizioni merceologiche e l'attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc.

Rientrano nella destinazione d'uso direzionale: banche, assicurazioni, sedi preposti alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere.

Rientrano nella destinazione d'uso turistico ricettiva: le attività di (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi ed aree di sosta, nonché le altre attività a carattere essenzialmente ricettivo come ostelli etc.

Rientrano nella destinazione d'uso pubblico o di interesse pubblico: i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature per il tempo libero e lo sport. I servizi e le attrezzature pubbliche specificamente individuati sono:

- Attività di servizio:
- servizi di assistenza sociale e sanitaria;
- servizi per l'istruzione di base;
- servizi cimiteriali;
- servizi per il culto;
- servizi per la cultura e lo spettacolo;
- servizi sanitari;
- servizi per l'istruzione superiore e scuole speciali;
- parcheggi coperti;
- servizi sociali e ricreativi;
- servizi sportivi;
- servizi di supporto al turismo e servizi di accoglienza;
- servizi tecnici e amministrativi;
- servizi per l'industria;
- impianti tecnologici.

Rientrano nella destinazione d'uso agricola: produzione agraria, allevamento e forestazione, attività e servizi connessi e compatibili, campi coltivati, colture florovivaistiche, boschi, pascoli, abitazioni rurali, annessi agricoli e serre costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismi, agricampeggi. (Regolamento regionale 23 Marzo 2016 n. 4 Regolamento di attuazione della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 25 "Disposizioni per la tutela e la regolamentazione dei campeggi e soggiorni socio-educativi e didattici nel territorio della Regione Lazio)

### **ART. 9 - AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI.**

Rientrano tra gli oggetti di cui alla lettera b) dell'art. 1 della Legge n. 431/1985, e pertanto sono soggette alle norme della presente **Variante**:

- 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 dal Comune 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 ai precedenti numeri a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni nelle materie regolate dalla legge n. 1766/1927, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata Legge n. 1766/1927;
- 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 fintanto che intervenga la liquidazione del vincolo ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 della Legge n. 1766/1927.

Ai fini del vincolo le aree di proprietà collettiva sono identificate nelle tavole 7 e 7a Analisi del Territorio – Usi Civici e Analisi del territorio- conclusioni Usi Civici

Su i medesimi territori, per le zone ricadenti nell'area del Parco, valgono le norme per le Zone E Agricole boschive (art. 30 delle presenti norme), per le altre, ricadenti al di fuori del territorio del Parco, fino all'eventuale affrancamento potranno essere realizzate opere pubbliche, là dove previsto nelle norme specifiche relative alle singole zone.

Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:

- a) vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate nel presente Piano;
- b) venga predisposto dall'Ente titolare dell'uso civico un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato all'Agricoltura e Foreste e dell'Assessorato all'Ambiente;
- c) venga evitato il frazionamento fondiario privilegiando la concessione demaniale dei beni a strutture associative o consortili di utenti in grado di garantire l'attuazione del Piano di cui al punto b).

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengono 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 od industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente da Comune o dalla loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della L.R. n° 1 del 03/01/1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civili, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, 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 L.R. n°1 del 03/01/1986. e ss.mm.ii

## **ART. 10 - MOVIMENTI DI TERRA –INFRASTRUTTURE**

### **1 - Movimenti di Terra**

I movimenti di terra necessari per l'esecuzione di opere o trasformazioni edilizie e/o urbanistiche, devono essere previsti nel progetto dell'opera, in un allegato al medesimo che

rechi anche l'indicazione delle modalità esecutive, delle temporalità, delle opere provvisionali e dei ripristini.

In ogni caso, per l'edificazione di organismi edilizi nelle aree extraurbane, i movimenti di terra (sbancamenti, scavi, riporti, ecc.) sono consentiti solamente:

- a) su di una superficie in proiezione che non superi globalmente, per scavo e riporto, un terzo della superficie interessata in elevazione delle costruzioni, pubblica o privata ed a qualsiasi scopo destinata;
- b) per un'altezza di scavo, sbancamento o riporto, escluse le fondazioni, non superiore globalmente a un terzo dell'altezza massima consentita dalle vigenti normative tecniche.

Non sono comunque consentite deroghe, salvo che per calamità naturale, ai disposti dei punti precedenti

Analogha disposizione vige per la realizzazione di opere pubbliche, reti infrastrutturali e viarie, canali, argini, dighe e simili.

Nelle aree con destinazione a verde, pubblico o privato, naturale o attrezzato, sono consentiti movimenti di terra limitati, solo se accompagnati da atto d'obbligo sul rimodellamento, l'inerbimento e l'impianto di adeguate essenze arboree con relativo vincolo di mantenimento, ancorché percorso dal fuoco,

Nelle aree di consolidamento e rimodellamento del terreno, così come in quelle sottoposte già allo stato ad interventi di sistemazioni naturali, o che lo saranno a seguito di progettazioni specifiche, è fatto divieto di realizzare opere di viabilità carrabile, anche se a scopo di bonifica, se non si è prima redatto ed approvato un apposito studio di fattibilità.

In ogni caso devono essere evitate mura e scarpe verticali che, ove occorrono, devono essere mantenute in altezze non superiori a ml 2,50. Le opere in rilevato, non possono costituire chiusure di vallette e compluvi, insistere su terreni di bassa consistenza o sciolti, ergersi su vincoli idrogeologici senza previo parere motivato dei competenti organi della Regione e delle Soprintendenze

## 2. Reti fognarie.

I collettori primari e secondari delle reti fognarie, comprensoriali comunali o private, non possono essere posti in sito in sostituzione dei corsi d'acqua esistenti o ad una distanza inferiore a ml 50 da questi ultimi, siano o no inseriti nell'albo delle acque pubbliche.

E' fatto obbligo nel lavoro di posa in opera dei collettori rispettare le emergenze naturali ed antropiche, con particolare riferimento a tracciati ed andamenti storici ed alla persistenza di alberature significative del locale paesaggio. Pertanto, per tali opere da realizzare all'esterno dei perimetri urbani, dovrà essere redatto apposito progetto

## ART. 11 - OPERE PROVVISORIALI.

Sona considerate tali, le opere provvisionali di cantiere per la realizzazione di qualsivoglia opera sia privata che pubblica, la viabilità di accesso e le sedi di manovra e di stoccaggio, l'allontanamento delle acque chiare e nere in opportuna sede, le opere di allaccio alle reti energetiche e di comunicazione, e devono essere compiute solo successivamente al deposito del "progetto di cantiere", con rispetto assoluto dello stato e della morfologia dei luoghi.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART. 12 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

La Variante si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto*, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine

della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, oppure per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto. il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.

L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria: nelle zone non da sottoporre PUOC.

Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati dalla **Variante** all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, (PUOC) come previsti dalla legislazione vigente in materia

L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle zone C prima dell'approvazione dei piani attuativi e nelle zone B in cui è previsto il PUOC.

E' comunque, sempre consentita, con intervento diretto, nel rispetto delle norme regionali, l'applicazione della L.R n.10 del 13 agosto 2011 e ss.mm.ii nei limiti che la stessa normativa pone.

Sono inoltre sempre consentiti con intervento diretto le azioni di **Mo, Ms, Rrs, e Dr** con la ricostruzione della stessa cubatura demolita e ai sensi del D.Lgs 21.06.2013 n.69 con possibilità di diversa sagoma, nonché gli interventi di ripristino degli edifici crollati o già demoliti, purché se ne possa accertare con sicurezza la precedente consistenza.

#### **Norme procedurali di carattere generale**

Per l'attuazione della **Variante** è stata imposta una nuova cubatura di previsione,(di cui il 20% per eventuali servizi alla residenza) **di 258.032 mc.**

Tale cubatura è stata divisa tra le zone di **Piano** come risulta dalla tabella riportata sulla **Tav.16**, esclusi **23.500 mc** che rimangono a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per eventuali esigenze o per possibili premialità che, l'Amministrazione, potrà stabilire **con apposita delibera normativa**, oltre agli ampliamenti, già previsti dalle leggi nazionali e regionali ed ai casi descritti nel successivo **(art. 14)**.

Tali premialità e facilitazioni, potranno riguardare, l'incentivazione per la costruzione di edifici biosostenibili, il risparmio energetico anche con l'applicazione dei criteri dello schema del **"Protocollo Itaca"** **(art. 15)** e la realizzazione, ove richiesto, di residenze sociali ed agevolate in tutte le aree edificabili.

Con la stessa delibera, l'Amministrazione Comunale, potrà prevedere incentivi, premialità e facilitazioni, anche per azioni atte a migliorare la qualità ambientale, igienico sanitaria, architettonica ed urbanistica delle parti del costruito, con il recupero delle abitazioni esistenti, e con la rigenerazione urbanistica.

Sarà cura dei progettisti e dell'Ufficio Comunale preposto, durante gli anni di vigenza del PUCG, controllare ed annotare su di un apposito registro il consumo della cubatura di cui sopra.

#### **ART. 13 - PIANI URBANISTICI OPERATIVI COMUNALI (PUOC)**

I PUOC. sono redatti ai sensi dell'art. 41 della L.R. 38/99, ed adottati dal Consiglio Comunale.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'indicazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica che di iniziativa privata - compresa nel PUOC., questo dovrà specificatamente comprendere per ogni area:

- a) l'indicazione delle aree eventualmente da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dei costi di



**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle leggi correnti e successive disposizioni;

- b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti ed ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- c) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto ed oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati (C.C.);
- e) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- f) l'indicazione dei tempi di validità del PUOC. e delle opere in esso previste.
- g) L'esatta planimetria catastale dell'area di intervento
- h) La documentazione asseverata attestante l'eventuale estensione del vincolo di aree boscate.

Oltre a queste disposizioni, i PUOC delle varie zone dovranno seguire le indicazioni proprie di ogni zona indicate nell'articolo corrispondente.

Nella progettazione dei PUOC si dovrà rappresentare la volontà di preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità geografica e di funzionalità ecologica con l'area del Parco di Veio, anche secondo criteri di mobilità sostenibile a prevalenza ciclo-pedonale

A tale scopo nelle aree sono state posizionate, lungo i margini delle zone di **Variante**, in diretto contatto con le aree individuate dalla REP, vaste fasce di Verde Privato Inedificabile e superfici di Verde Pubblico, ed all'interno delle zone omogenee, sono state posizionate, superfici di non edificabilità se non per condizionato completamento e compartecipazione ai PUOC limitrofi; .

Qualitativamente, nei PUOC, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ambientali:

- a) tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale;
- b) rispettare eventuali misure e sistemi di protezione della fauna stanziale e migratoria;
- c) attuare interventi di manutenzione o rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e del relativo contesto, garantendo sempre la funzionalità del reticolo idrografico;
- d) realizzare eventuali interventi di sistemazione del patrimonio archeologico storico monumentale che dovesse essere interessato nell'area del Piano attuativo
- e) tutelare e non limitare i punti di vista panoramici e di belvedere, salvaguardandone le visuali, e assicurare la continuità e integrità paesaggistica;
- f) limitare e, ove possibile ridurre, mediante interventi di rinaturalizzazione, il consumo e la impermeabilizzazione del suolo;
- g) realizzare solo reti tecnologiche sotterranee senza compromettere la crescita degli apparati radicali, senza alterare il reticolo di deflusso superficiale delle acque; limitare altresì la realizzazione di recinzioni non trasparenti e di attraversamenti tecnologici aerei;
- h) limitare l'inquinamento dei suoli, dell'aria, dell'acqua, nonché quello acustico, visivo e luminoso, secondo le indicazioni dei relativi Piani di settore.

I PUOC ai sensi dell'art. 44 della L.R. 38/99 hanno, in rapporto agli interventi in loro previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- a) Piani particolareggiati (art. 13 della Legge 1150/42 e ss.mm.ii);
- b) Piani di lottizzazione (art. 28 della Legge. 1150/42 e ss.mm.ii););
- c) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (art. Legge. 167/62 e ss.mm.ii);
- d) Piani per gli insediamenti produttivi (area artigiana) (art. 27 della Legge. 865/71 e ss.mm.ii););

- e) Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 28 della Legge 457/78 e ss.mm.ii);
- f) Programmi di recupero urbano (art. 11 della Legge 493/93 e ss.mm.ii);
- g) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art.31 della Legge 457/78 e ss.mm.ii);
- h) Programmi integrati di intervento (art. 16 della Legge 179/92 e ss.mm.ii)
- i) Piani di rigenerazione urbana (L.R n. 7 del 18 luglio 2017)

E di ogni ulteriore piano o programma attuativo eventualmente previsto dal **Piano** e dalla normativa vigente.

### TITOLO III - NORME PER LA POLITICA DEI SUOLI

#### ART. 14 - CONVENZIONI E CONCESSIONI

##### Aree per Servizi Pubblici

All'interno del perimetro della **Variante**, con apposita delibera normativa, la cessione di terreno per allargamenti stradali, per le piazze e per i servizi pubblici previsti, dalla **Variante Generale** e dal PUOC e non derivanti da cessioni gratuite e regolati dalle Norme di Piano saranno oggetto di fattori compensativi e di trasferimento del diritto edificatorio come meglio precisato successivamente.

I proprietari delle aree ricadenti all'interno di zone sature, in caso di demolizione e ricostruzione, per la cessione gratuita di aree per allargamenti stradali o per la realizzazione di parcheggi pubblici, stipuleranno Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari) usufruendo dei fattori compensativi e di trasferimento nella quantità e qualità stabilita dalla delibera normativa di cui all'articolo precedente.

Il Comune può comunque procedere all'esproprio di dette aree per le esigenze della viabilità e del rispetto del D.M. 1444/68.

Nelle aree non sature, la cessione gratuita delle aree da destinare a servizi pubblici, tramite Convenzione tra l'Amministrazione comunale e la proprietà, con esclusione delle aree, comprese in vecchie e nuove lottizzazioni convenzionate, da cedere comunque al Comune a titolo gratuito, da diritto al calcolo della cubatura realizzabile anche sull'area destinata dalla **Variante** a servizi pubblici o a strada pubblica. Sarà possibile anche trasferire tale cubatura secondo le seguenti modalità e limitazioni purché ricadente nel perimetro della stessa Zona.

- a) Il richiedente dovrà sottoscrivere atto d'obbligo unilaterale che dichiari la rinuncia irrevocabile alla edificazione sul lotto trasferito.
- b) Tale atto d'obbligo dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- c) L'Amministrazione Comunale dovrà controllare, tenendo un apposito elenco dei permessi rilasciati, che non vengano superati i limiti di densità territoriale prevista per l'intero perimetro dell'Area.
- d) Qualora si dovesse superare l'indice di densità territoriale previsto per il Piano Attuativo impegnato, la richiesta di trasferimento delle cubature non potrà avere seguito.

### TITOLO IV - NORME D' INTERVENTO

#### ART. 15 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE, MICROZONIZZAZIONE E NORME DI RIGENERAZIONE URBANA

L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini è di interesse pubblico.

Il Comune di intesa con gli altri organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente.

Per quanto riguarda le prescrizioni geologiche, nelle presenti N.T.A. si rimanda ai principi generali, e alle prescrizioni puntuali di zona enunciate alle tavole **A/TEC/2g, P/TEC/1 ed agli indirizzi della relazione geologica tavola A/TEC/2a nonché alle tavole dello Studio di Livello 1 di Microzonizzazione Sismica di Sacrofano redatto ai sensi della DGR n.545 del 26 novembre 2010 allegate al Variante Generale**

Per ciò che attiene la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio delle risorse naturali secondo i principi dello sviluppo sostenibile si auspica l'adeguamento e il riferimento alla L. R.27 Maggio 2008, n. 6 e s.mi – Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia ed allo schema di regolamento regionale per il rilascio della Certificazione di cui all'art. 9 della legge sopraccitata.

Si indicano di seguito alcune direttive per una concreta tutela dell'ambiente; tenendo comunque, presente che per l'area ricadente all'interno del Parco di Veio, la **Variante** fa proprie le scelte progettuali e le prescrizioni normative attuali e future del Parco. Le direttive qui indicate, oltre quelle stabilite dalle norme statali e regionali, sono da applicare in tutto il territorio comunale e sono quindi da considerare, eventualmente integrative, alle prescrizioni a cui sono soggette le aree inserite nel territorio del Parco stesso.

#### **1 - Rispetto e protezione dei corsi delle acque pubbliche.**

In tutto il territorio comunale deve essere accuratamente garantita la tutela dei corsi d'acqua attivi aventi natura giuridica di acqua pubblica, nonché delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.) da ogni effetto nocivo meccanico e chimico-batterologico, oltre che la salvaguardia dei volumi idrici necessari al mantenimento degli ecosistemi acquatici.

Le acque aventi natura giuridica di acqua pubblica debbono essere protette dagli scarichi urbani non depurati, nonché dagli scarichi agricoli inquinati dall'uso di fertilizzanti e pesticidi.

E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua, come dianzi definiti, salvo deroga per imprescindibili ragioni tecniche all'interno delle zone urbane, previo parere del Ufficio Tecnico Comunale

A1 di fuori dei centri abitati, gli spazi antistanti gli argini debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di almeno ml 150 per parte nel caso di fiumi e torrenti, e per una profondità di almeno ml 50 nel caso di canali, collettori artificiali e fossi non classificati tra le acque pubbliche.

Nelle fasce di rispetto è vietato manomettere gli argini, è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente lungo i corsi d'acqua, salvo deroghe dipendenti da condizioni eccezionali; sono consentite le opere di bonifica indispensabili che comunque dovranno essere eseguite osservando particolari prescrizioni di sistemazione delle sponde. In ogni caso la sistemazione paesaggistica delle sponde deve essere assicurata con opportuni rimodellamenti e con piantagioni riparie idonee rispetto alla regimentazione dei reflussi e alla realizzazione di unità ambientali omogenee.

Le opere di manutenzione ordinaria delle sponde dei canali dovranno di norma essere eseguite ad anni alterni sulle due opposte sponde, in modo da alterare limitatamente le condizioni ambientali.

## 2 - Rispetto e protezione dei boschi

Le aree boscate alle quali si riferisce il presente articolo, salvo prescrizioni più limitative definite dalle singole zone, e dalle norme del Piano di Assetto nelle aree all'interno del Parco, comprendono i territori ricoperti da essenze arboree non da frutto.

In dette aree, pertanto, sono compresi i boschi radi ed i boschi a normale densità, ma contenenti radure, siano essi rappresentati da essenze governate ad alto fusto, a ceduo, ed a ceduo composto.

Per gli edifici all'interno delle aree di cui sopra, laddove non in contrasto con le norme delle specifiche Zone, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457/78 nonché l'esecuzione di interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici.

Nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo-pastorale, questa, ove compatibile con le norme del Piano di Assetto del Parco e della **Variante** deve svolgersi in conformità alle norme del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e delle disposizioni statali e regionali emanate in materia, anche in attuazione di normative comunitarie.

Dove consentito, potranno essere effettuati gli interventi previsti all'interno di appositi Piani economici di assestamento, o di specifici Piani di intervento, da sottoporre nel caso di aree ricadenti nel Parco all'approvazione dell'Ente, , oltre che dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del piano stesso.

In assenza dei Piani soprarichiamati, per le aree in questione dovrà essere vietato qualsiasi intervento compresi i tagli ordinari. Potrà essere tuttavia effettuato un taglio nella misura massima di 3 ettari per anno, previa specifica approvazione da parte del competente Assessorato Regionale, sentito l'Ufficio decentrato per le foreste.

Il Piano di intervento, in particolare, dovrà prevedere, oltre le normali operazioni di taglio e colturali, anche:

- gli interventi migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica;
- gli interventi per la protezione del Suolo e per la regimazione delle acque;
- le infrastrutture necessarie per la utilizzazione, la protezione e la fruizione del bosco;
- la identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco, con particolare riferimento l'allevamento zootecnico, ivi compreso l'allevamento di selvatici, con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile, delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali; - attività turistico-ricreative, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco, esclusi in ogni caso impianti ricettivi e campeggi stabili;
- raccolta dei prodotti del sottobosco, con le indicazioni delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.

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

## 3 – Norme generali per l'edificazione

Nelle zone di nuova espansione, ogni nuova costruzione dovrà essere relazionata, al proprio contesto ambientale.

Il carattere architettonico di ogni edificio dovrà essere decoroso e sarà buona norma evitare gli elementi estranei alla edilizia tradizionale dei luoghi.

Particolare cura dovrà essere posta nella redazione degli strumenti attuativi, al fine di evitare che le nuove costruzioni impediscano le visuali ampie..

**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

La schermatura delle costruzioni esistenti e delle nuove costruzioni che interferiscano nel quadro paesaggistico di cui si intende garantire la salvaguardia, dovrà essere assicurata con la piantumazione di opportune essenze autoctone

In tutto il territorio Comunale ove è consentita l'edificazione, qualsiasi opera edilizia deve essere in armonia con le forme che connotano il carattere dei luoghi (volumetrie e superfici totali, coperture, aperture, ecc.) e deve rispettare rigorosamente le tecniche del buon costruire per tutto quello che attiene sia gli aspetti strutturali e sia di finitura degli edifici.

Per tutte le norme specifiche della edificazione che non riguardano il tema urbanistico, si rimanda a ciò che detta il REC.

In tutte le zone di cui della **Variante** si applicano le disposizioni relative al Verde Privato inedificabile di cui al successivo art. 26.

In tutte le aree del **Variante** non si possono frazionare i lotti preesistenti alla data di adozione della **Variante** stesso se non in conformità con le norme di previsione di questo.

Tutte le richieste per le **Rrs, Re, Rus, Rur, Rgu Dr, Ms Am e Nc**, (di cui al successivo art. 19), potranno essere accompagnate, da una relazione certificata a norma **del Regolamento R.L del 23.03.2012 n.125**, che determini, secondo i criteri dello schema del **“Protocollo ITACA”** la valutazione dell'intervento stesso in rapporto alla scala di valutazione, di seguito riportata, del citato protocollo;

-1	Prestazione inferiore allo standard e alla pratica costruttiva corrente
0	<b>Prestazione minima</b> accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti. Rappresenta la <b>pratica costruttiva corrente</b>
1	Lieve miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica costruttiva corrente
2	Moderato miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica costruttiva corrente
3	Significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. <b>Migliore pratica corrente</b>
4	Moderato incremento della migliore pratica costruttiva corrente
5	Prestazione <b>considerevolmente avanzata</b> rispetto alla migliore pratica costruttiva corrente. Sperimentale

per valori risultanti uguali o superiori al punteggio 2 sarà ammessa la premialità di nuova cubatura in quantità da prevedere con la delibera normativa di cui all'inizio del presente capitolo.

Per gli interventi **Rur, Rgu e Rus** il punteggio minimo dovrà essere 3.

#### **ART. 16 - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO**

1.- Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché l'autorizzazione di interventi edilizi su fabbricati esistenti secondo l'art. 4 delle presenti norme, devono comprendere norme ed elaborati secondo quanto riportato dal REC:

2.- Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

3.- Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento nelle zone A, è obbligatorio l'uso dei materiali e delle tecniche in armonia con la conservazione ambientale e paesaggistica dei luoghi e in seguito dei materiali e delle tecniche che saranno descritte nelle norme dei PUOC specifici

5.- In tutto il territorio comunale, dovranno essere rispettate oltre le norme stabilite dal REC, anche le prescrizioni contenute **nel precedente art. 15 (Norme Generali per l'edificazione)**,

**ART. 17 - NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO.**

Qualsiasi progetto o richiesta di titolo abilitativo dovrà contenere:

- indicazioni quantitative e qualitative degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si chiede la costruzione, con indicazione dei valori medi, delle punte massime e - ove sia il caso - dei periodi di effettuazione degli scarichi;
- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui, delle località e modi di scarico delle acque trattate.

Le indicazioni di cui ai precedenti comma dovranno essere formulate secondo quanto disposto dal D.Lgs 152/06 ferme restando tutte le altre disposizioni della normativa stessa e delle successive disposizioni regionali.

In tutti i casi previsti ai precedenti commi, al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta deve essere disposto un pozzetto di ispezione ubicato in modo che gli organi di vigilanza possano accedere in qualsiasi momento e senza alcun preavviso per ispezioni e prelievi.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti comma ai sensi DPR 380/2001 sono a carico del richiedente, comprese le quote eventualmente necessarie per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione, fermi restando oneri e diritti di allaccio e di uso nonché l'obbligatorietà di consorzi di frontisti ove ne ricorrano le condizioni.

**ART. 18 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori di farne denuncia entro 24 ore sia al Sindaco, sia alla competente Soprintendenza.

In seguito ai ritrovamenti di cui al precedente comma il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e dove in questo caso entro 30 giorni dalla sospensione motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso o disporre la revoca, sentite le Soprintendenze.

La mancata denuncia comporta l'immediata revoca della concessione, salva ogni altra azione legale.

**TITOLO V - NORME PER ZONE****ART. 19 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

1 – la **Variante** suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 nelle seguenti zone in cui, secondo gli articoli successivi sarà possibile attuare gli interventi ed opere raggruppate secondo le categorie generali di cui all'art. 4 di cui qui si ricordano gli acronimi:

**A - Recupero edilizio;**

12) - <i>Manutenzione ordinaria.</i>	<b>Mo</b>
13) - <i>Manutenzione Straordinaria.</i>	<b>Ms</b>
14) - <i>Restauro e risanamento conservativo.</i>	<b>Rrs</b>
15) - <i>Ristrutturazione edilizia.</i>	<b>Re</b>
16) - <i>Riqualificazione Urbana.</i>	<b>Riu</b>

**B - Nuova costruzione;**

17) - Demolizione e ricostruzione.	<b>Dr</b>
18) - Ampliamento.	<b>Am</b>
19) - Nuova costruzione.	<b>Nc</b>

**C - Trasformazioni urbanistiche.**

20) - Ristrutturazione urbanistica.	<b>Rsu</b>
21) - Rigenerazione Urbana	<b>Rgu</b>
22) - Nuovo impianto urbanistico.	<b>Nu</b>

**ZONE A:**

Si identifica questa zona l'area del Centro storico che è la parte del territorio comunale interessata da agglomerati che rivestono carattere storico; tale zona è descritta nell'articolo 20 e comprende la zona A1 (Centro Storico) organismo urbano di antica formazione.

**ZONE B:**

Oltre la zona B0, e che è descritta nel successivo art. 21, e che si identifica con il Centro Urbano, organismo realizzato nel XX secolo, e che con il Centro Storico ha dato origine alla città contemporanea, sono le parti del territorio comunale, parzialmente o totalmente edificate, sono rappresentate nell'art. 22 e si suddividono in zone B1, B2, B3 B4 e B5

**ZONE C:**

comprendenti le parti del territorio parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone B, o totalmente libere, in cui è prevista la nuova espansione da attuarsi con PUOC. sono descritte nell'art. 23 e si suddividono in zone C1,C2

**ZONA D:**

comprendente la parte del territorio comunale interessata da nuovi insediamenti artigianali per le attività compatibili con l'utilizzazione agricola; è descritte nell'art. 24;

**ZONA E:**

comprendenti le parti del territorio comunale completamente comprese nel territorio del Parco di Veio sono considerate zone Agricole speciali e sono divise in Zone Eu fortemente urbanizzate e zone Es libere da edificazione o con edificazione esistente limitata; tale zona è descritta nell'art. 25

**ZONE F:**

comprendenti le parti del territorio comunale destinate a servizi per il generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no: sono descritte nell'art.26

**ZONE VI:**

Aree di verde privato inedificabili interne a tutte le zone di Piano, tali zone, si sovrappongono ed integrano la destinazione della zona: sono descritte nell'art. 27

**ZONE VP:**

Comprendenti porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative. Sono descritte nell'art. 28

**ZONE S:**

comprendenti le parti del territorio comunale destinate a servizi privati di uso pubblico o privato: sono descritte nell'art. 29;

**ZONE V:**

comprendenti le parti del territorio comunale destinate a zone di rispetto o di vincolo; sono descritte nell'art. 30;

**ZONA R3**

È la zona della Rupe Nord-Est classificata nell' "Atlante delle situazioni di Rischio di frana della Regione Lazio" dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere come rischio di frana R3 ; sono descritte nell'art. 31.

**AMBITI ER**

Non sono vere e proprie zone di **Variante** ma ambiti individuati all'interno di aree edificabili, che seguono le direttive della zona di appartenenza ma nelle quali privilegiare eventualmente l'attuazione dei programmi di Edilizia Residenziale Sociale, previsti dai commi 258-259 dell'art. 1 della legge 244/2007; sono descritti nell'art. 32

**ART. 20- ZONA A – CENTRO STORICO**

La macrozona classificata A, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 è identificabile nelle zone delimitate ed indicate nelle tavole di **Variante: A1-Centro Storico**, rappresentata nelle tavole di progetto c con retino arancio a righe inclinate verso destra.

Gli interventi in queste zone hanno come scopo:

- mantenere o incrementare la popolazione attuale (proprietari, residenti e affittuari);
  - mantenere la struttura del Centro Storico;
  - progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati;
  - prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali;
  - prevedere la possibilità di modifiche per attività commerciali e artigianali per i piani terreni;
  - prevedere per tutte le aree ed edifici di proprietà pubblica o di interesse pubblico l'utilizzazione il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione
- a.) Gli interventi del Centro Storico si attuano attraverso la redazione di PUOC di iniziativa Comunale.
  - b.) **In assenza degli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente comma a)** sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, nelle forme previste dalla vigente normativa sovraordinata;
  - c.) è obbligatorio, per ogni fabbricato, prima dell'approvazione del PUOC, il mantenimento della SUL, del Volume, della Hmax, salvo il caso di demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni aggiunte ecc;
  - d.) gli eventuali interventi che prevedano nuovi parti costruttive a completamento dovranno essere finalizzati alla eliminazione delle superfetazioni;
  - e.) l'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale previsto nei piani attuativi potrà esser realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico
  - f.) gli edifici inclusi nel Centro Storico devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il loro colore tradizionale.
  - g.) Essi pertanto, pur essendo soggetti a vincolo di conservazione e restauro, possono formare oggetto, ove nel caso, anche di opere di rinnovamento e trasformazione a condizione che venga mantenuto il loro aspetto esterno.
  - h.) ove possibile, in sede di strumento attuativo potranno essere previste particolari prescrizioni per operazione di risanamento che prevedano nuove parti costruttive a completamento che non potranno mai superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico con esclusione delle sovrastrutture aggiunte.



**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

- i.) le aree eventualmente libere, salvo quelle da destinare a parcheggi (art. 18 L. 765/1967) dovranno essere piantumate almeno ad arbusti nella misura di 3 ogni 20 mq. di area libera.
- j.) sono consentite nelle Zone A1 e A2 tutte le destinazioni d'uso escluse industriale, ed agricola.  
Gli interventi nelle forme indicate nel PUOC e dalla legislazione vigente saranno nella zona:

**A1 Centro Storico: Mo, Ms, Rrs, Re, a), b),c), Dr, Riu, Rus e Rgu;**

**ART. 21 - ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B0 (CENTRO URBANO)**

Nella zona **del Centro Urbano B0** – rappresentata nelle tavole di progetto con retino magenta tratto punto inclinata verso destra sono ammessi gli stessi interventi previsti per il **Centro Storico A1**, più: **Nc**,

Gli interventi della zona B0 del Centro Urbano si attueranno attraverso la redazione di PUOC di iniziativa Comunale o Privata. Che potranno anche essere parziali, sempreché la loro attuazione non pregiudichi l'attuazione di piani limitrofi.

I soggetti privati potranno individuare aree per cui redigere un PUOC, tale proponimento, dovrà essere sottoposto all'Amministrazione Comunale, la quale, dovrà, sulla base, dell'ordinato e coerente sviluppo urbanistico, e della cubatura disponibile assentire il progetto e attraverso convenzione potrà stabilire le norme e le fasi di attuazione del e progetto stesso.

In assenza degli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, nelle forme previste dalla vigente normativa sovraordinata;

- k.) è obbligatorio, per ogni fabbricato, prima dell'approvazione del PUOC, il mantenimento della SUL, del Volume, della Hmax, salvo il caso di demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni aggiunte ecc;
- l.) gli eventuali interventi che prevedano nuovi parti costruttive a completamento dovranno essere finalizzati alla eliminazione delle superfetazioni;
- m.) l'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale previsto nei piani attuativi potrà esser realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.
- n.) ove possibile, in sede di strumento attuativo potranno essere previste particolari prescrizioni per operazione di risanamento che prevedano nuove parti costruttive a completamento che non potranno mai superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico con esclusione delle sovrastrutture aggiunte.
- o.) le aree eventualmente libere, che non rientreranno nei PUOC nelle aree edificabili, salvo quelle da destinare a parcheggi (art. 18 L. 765/1967) dovranno essere piantumate almeno ad arbusti nella misura di 3 ogni 20 mq. di area libera.
- p.) sono consentite nella Zona B0 tutte le destinazioni d'uso escluse industriale, ed agricola.

**ART. 22 - ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

**1 - Definizione e Generalità.**

Comprendono tutte quelle zone in cui la edificazione ha caratteristiche di completamento. In tali zone la edificazione è soggetta a PUOC di iniziativa pubblica nelle aree **1a** e **1b** e a Permesso di Costruire singolo oneroso, oppure, attraverso convenzione con il Comune, per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria nelle altre zone.

Per tutte le norme specifiche di intervento si rimanda a ciò che detta il REC, in questa sede si confermano solo le seguenti prescrizioni:

- a.) I progetti, assoggettati a permesso di costruire, dovranno essere accompagnati da una relazione Geologico-Tecnica;
- b.) è permessa l'edificazione nelle zone ove, questa è consentita, secondo i parametri urbanistici di zona nei lotti interclusi, anche se tale lotto è di dimensione inferiore all'eventuale lotto minimo stabilito.
- c.) per lotto intercluso deve intendersi un lotto delimitato, almeno su tre lati, o per almeno il 75% del perimetro, da lotti su cui insistono fabbricati già realizzati e per il restante lato o perimetro, da superfici vincolate a strade, servizi pubblici o confini di zona;
- d.) nelle zone B di Completamento, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457, l'Amministrazione Comunale può, con delibera consiliare, individuare le aree caratterizzate da situazioni di degrado e/o suscettibili di recupero edilizio da sottoporre a Piano di Recupero;
- e.) in tutte le aree ed edifici di proprietà pubblica o di interesse pubblico è consentita, anche con convenzioni con privati, l'utilizzazione per il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione.

La **B** zona si suddivide nelle seguenti sottozone:

**Zona B1; Zona B2;**

Rappresentate nelle tavole grafiche di progetto le tali zone sono con retino giallo a righe inclinate verso sinistra.

**Zona B3, Zona B4; Zona B5;**

Rappresentate nelle tavole grafiche di progetto le tali zone sono con retino blu a righe verticali parallele esclusa la Variante speciale ex L.R. 28/80 rappresentata da simboli grafici magenta inclinati verso sinistra.

**2 - ZONA B1.**

**Aree ad edilizia residenziale consolidata**

Hanno destinazione **B1** le seguenti aree: **3 – 8 ( Monte Caminetto) – 8a - 9 (Case Popolari)- 11 (Guado Tufo) – 12 (Monte Lumachella) – 13 (Santa Marta) – 14 -20a (Petruschetto) - 21c**

Sono le aree sature o con piani particolareggiati attuativi, realizzati o con termini di realizzazione decorsi, sono aree, pressoché, completamente edificate, in cui non è possibile realizzare nuova cubatura residenziale se non, nei termini di legge, la poca rimasta, prevista, dal Piano Attuativo originale, anche nelle more delle Norme di salvaguardia.

- In queste aree, esclusi gli interventi di cui sopra, sono consentiti interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, Rus, Rus e Riu.**

Sono consentite nelle aree **B1** tutte le destinazioni d'uso escluse industriale, artigianale ed agricola ad eccezione di piccole serre od orti.

E concessa la possibilità di modifiche della destinazione d'uso di edifici e locali da adibire ad usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività connesse alla residenza limitatamente al 20% della cubatura residenziale esistente.

Nel rispetto dell'art. 6 e delle norme igienico sanitarie di cui al REC e degli standard dei parcheggi, è permesso nell'aree 8 e 8a, in spazi di proprietà privata o in aree comunali, con apposita convenzione, realizzare piccole strutture, rimovibili, di ristoro e per attività legate al turismo.

**3 - ZONA B2.**

**Aree con Piano particolareggiato attuativo approvato ed in via di totale completamento**

Hanno destinazione **B2** le seguenti aree: **16 (Fontana Mancina) – 18 (Valerio Silvana)**

Sono le aree con P.P. attuativo e in cui verrà portato a termine il PP approvato; una volta concluso questo, l'area verrà riclassificata come **B1**.

In queste aree non è possibile realizzare nuova cubatura residenziale **Nc** al di fuori di quella e nelle forme previste dal Piano Particolareggiato in attuazione

Sono consentiti interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, Rsu, Riu e Rgu**.

Sono consentite nelle aree **B2** tutte le destinazioni d'uso escluse industriale, artigianale ed agricola ad eccezione di piccole serre od orti.

E concessa la possibilità di modifiche della destinazione d'uso di edifici e locali da adibire ad usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività connesse alla residenza limitatamente al 20% della cubatura residenziale esistente.

**4 - ZONA B3.**

**Aree con cubatura già determinata dal PRG DGR 3510/83**

Hanno destinazione **B3** le seguenti aree: **11a (Praedia) – 17 (San Lorenzo) -20b (Petruscheto) e 15 (Nocecristo Var. Speciale ex L.r. 28/80)**

Sono aree la cui cubatura è stata prevista dal PRG approvato con DGR 3510/83e tradotta in piani di lottizzazione approvati o terreni comunali da alienare. La cubatura relativa prevista è stata considerata nel **Piano** come cubatura di nuova previsione, confermando quindi gli indici e i parametri previsti stabiliti dal PRG citato.

In queste aree sono consentiti gli interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, Riu, e Nc** per la cubatura prevista dal PRG DGR 3510/83

I piani derivati e le aree corrispondenti sono:

Zona 11a P.P. Praedia D.CC. n° 16 del 30.06.2009

Zona 17 P.P. San Lorenzo D.CC. n° 05 del 21.01.2010

Zona 20a P.P. Petruscheto Attuazione PRG DGR 3510/83

E concessa la possibilità di modifiche della destinazione d'uso di edifici e locali da adibire ad usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività connesse alla residenza limitatamente al 20% della cubatura residenziale esistente.

**5 - ZONA B4.**

**Zone di Completamento consolidate**

Hanno destinazione **B4** le seguenti aree: **5c - 8b -8c – 10 – 11b - 19 - 20b e 21a**

Sono aree di completamento sature a meno di alcuni lotti liberi al loro interno in cui è possibile realizzare nuova cubatura residenziale con intervento diretto, .

In queste aree sono consentiti interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, Rsu, Riu, Rgu**.

Nei lotti nei lotti liberi è consentito l'intervento di **Nc**

Nella Zona B4 si applicano le disposizioni relative al Verde Privato inedificabile di cui al successivo art. 26

Sono consentite nelle tutte le destinazioni d'uso escluse industriale ed agricola ad eccezione di piccole serre ed orti

E concessa la possibilità di modifiche della destinazione d'uso di edifici e locali da adibire ad usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività connesse alla residenza limitatamente al 20% della cubatura residenziale esistente.

Nel rispetto dell'art. 6 e delle norme igienico sanitarie di cui al REC e degli standard dei parcheggi, è permesso nell'aree **8b e 8c**, in spazi di proprietà privata o in aree comunali, con

**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

apposita convenzione, realizzare piccole strutture, rimovibili, di ristoro e per attività legate al turismo.

I parametri da rispettare in sede di richiesta del titolo abitativo sono:

per per l'area **5c**

If	= 0,20 mc/mq
H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
distacco dalla strada	= Ds = Hmax e min. ml 5,00;
lotto minimo	= 2.000 mq
Indice di Permeabilità	= 80%
Densità arborea	1 albero ogni 250 mq di SF, 1 arbusto ogni 100 mq di SF

per l'area **8b, 8c, 11b e10**

If	= 0,30 mc/mq
H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
distacco dalla strada	= Ds = Hmax e min. ml 5,00;
lotto minimo	= 1.500 mq
Indice di Permeabilità	= 70%
Densità arborea	1 albero ogni 300 mq di SF, 1 arbusto ogni 80 mq di SF

per l'area **19**

If	= 0,35 mc/mq
H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
distacco dalla strada	= Ds = Hmax e min. ml 5,00;
lotto minimo	= 1.500 mq
Indice di Permeabilità	= 60%
Densità arborea	1 albero ogni 300 mq di SF, 1 arbusto ogni 80 mq di SF

per l'area **20 b, 21a**

If	= 0,40 mc/mq
H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
distacco dalla strada	= Ds = Hmax e min. ml 5,00;
lotto minimo	= 1.500 m
Indice di Permeabilità	= 60%
Densità arborea	1 albero ogni 300 mq di SF, 1 arbusto ogni 80 mq di SF

## **6- ZONA B5.**

### **Zone di Completamento**

Hanno destinazione **B5** le seguenti aree: **1a e 1b**

Sono le aree di completamento residenziale che si attuano attraverso la formazione di PUOC unitario di iniziativa Comunale gli interventi consentiti, sono:

- In assenza di PUOC sulle aree 1a e 1b **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, Riu, Rsu,**

Dopo la redazione del PUOC, gli interventi consentiti sono gli stessi del punto precedente più **Am, e Nc**

I parametri da rispettare in sede di richiesta del titolo abitativo sono:

It	= 0,37 mc/mq
If	= 0,20 mc/mq
H max	= 7,50 ml.;

**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
distacco dalla strada	= Ds = Hmax e min. ml 5,00;
lunghezza max delle fronti	= Lm = 30,00
lotto minimo	= 1.500 mq
Indice di Permeabilità	= 60%
Densità arborea	1 albero ogni 300 mq di SF, 1 arbusto ogni 80 mq di SF

per la sottozona **B5** sarà possibile in sede di piano, ridistribuire la cubatura residua, fino al raggiungimento della cubatura prevista dall'It dell'intera area, anche con indici If superiori a quello indicato nelle norme.

Zone B sono consentite nelle tutte le destinazioni d'uso escluse industriale ed agricola ad eccezione di piccole serre e orti

E concessa la possibilità di modifiche della destinazione d'uso di edifici e locali da adibire ad usi pubblici ed attività sociali; subordinatamente per attività connesse alla residenza limitatamente al 20% della cubatura residenziale esistente

**ART. 23 - ZONA C RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

**Zone di nuova espansione residenziale**

Sono quelle aree di cui all'art. 2 lett. "C" del D.M. 2/4/68 n. 1444, destinate a nuova espansione residenziale, commerciale, direzionale, la cui edificazione è subordinata a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata;

Si dividono in zone **C1** di attuazione con PUOC di iniziativa pubblica o privata, e **C2** ad attuazione con PUOC di iniziativa solo pubblica.

Secondo la natura ed i presupposti di individuazione le zone sono così suddivise:

**Zona C1 suddivisa in sottozone C1a** indicata con retino a righe rosse inclinate verso sinistra e **C1b**, rappresentate con retino a righe celesti inclinate verso destra;

Le aree che hanno tale destinazione nelle tavole di prescrizione sono: **7 - 2 - 4 - 5a - 5b e 21b**

**Zona C2, suddivisa anch'essa in sottozone C2a** rappresentato , con retino a righe arancio verticali a gruppi di 4 e **C2b** rappresentate con retino a righe celesti inclinate verso destra come le **C1b**;

L'area che ha tale destinazione nelle tavole di prescrizione è la: **6**

**1- Definizione e generalità**

- a) I parametri urbanistici per le singole aree sono dei seguito definiti. Il volume ivi stabilito dovrà essere destinato ad uso residenziale, commerciale e direzionale; quello relativo alla residenza non potrà essere inferiore al 80% del complessivo.
- b) Nelle zone **C** la **Variante** si attua mediante PUOC unitari o parziali (lottizzazioni convenzionate).  
 Nell'ambito dei singoli strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere garantite le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (SU1) e secondaria (SU2) secondo gli standard urbanistici stabiliti dal D.M. 2/4/68 nella misura minima di 18 mq./ab.
- c) Il PUOC dell'area **C2 (area 6)** dovrà essere d'iniziativa pubblica e dovrà comprendere i settori interni unitari in cui è divisa l'area;

**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

- d) I PUOC, i cui contenuti sono descritti nell'Art.13 delle presenti NTA, dovranno prevedere i tracciati delle nuove strade principali e il potenziamento di quelle esistenti; le reti di servizi generali (fogne, rete elettrica, pubblica illuminazione telefonia ecc)
- e) La soluzione urbanistica e architettonica, nei PUOC, dovrà tenere conto, delle indicazioni per il migliore orientamento e ubicazione dei fabbricati ai fini delle introspezioni con gli altri PUOC, e del contenimento dei consumi energetici.
- f) In tutti gli interventi nelle zone C debbono essere previsti i parcheggi di tipo Pa e Pb nelle quantità minime stabilite dall'art. 6.
- g) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,0
  - 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.

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

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici preesistenti alla redazione dello strumento urbanistico attuativo.

- h) In sede di redazione degli strumento urbanistici attuativi dovrà essere prevista ad integrazione di questo, la redazione di uno Studio della Disposizione del Verde secondo le indicazioni di cui al successivo art. 26 in cui risulti l'indice di piantumazione da definirsi secondo le caratteristiche dell'insediamento
- i) In tutte le zone **C1**, l'edificazione relativa alle varie zone, (Redazione del PUOC e successivo ottenimento del titolo edificatorio) potrà essere realizzata dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio. Per la costituzione del consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, dei tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.
- j) Nel calcolo della cubatura edificabile non si dovrà tener conto delle aree con vincolo di area boscata di cui alla **Tav P/TEC/7** "Carta delle aree sensibili su zonizzazione di progetto" e tali aree non rientreranno nel computo degli standard minimi ne concorreranno alla formazione del lotto minimo.
- k) Nel calcolo della cubatura edificabile la cubatura delle aree VI Verde privato Inedificabile libere o saturabili, non interessate da vincoli, di cui al successivo art. 26, dovrà essere trasferita all'interno del PUOC.
- l) Nel caso di cessione gratuita del terreno per allagamenti stradali, per le piazze e per i servizi pubblici previsti dal PUCG o dallo strumento attuativo si applicano le disposizioni di cui al precedente **art. 14**
- m) Nel caso di aree di nuova edificazione, il piano particolareggiato di attuazione sia pubblico che privato, dovrà tenere nella massima considerazione la tutela delle eventuali, visuali esistenti, prevedendo se necessario una opportuna limitazione delle

altezze degli edifici o una localizzazione degli stessi che non costituisca una limitazione dei panorami.

### 1 - Zona C1a. Zone residenziali di nuova espansione

Sono zone di nuova espansione con implementazione del verde da valorizzare e potenziare, che si attuano attraverso la formazione di PUOC su tutta l'area o PUOC con superficie minima come indicato successivamente in queste NTA

I PUOC dovranno essere estesi ad una zona sufficiente ad individuare aree da destinarsi ad urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare a carico dei privati, sarà la realizzazione di adeguata viabilità (almeno ml. 10,00 di larghezza compresi i marciapiedi) con relative piazzole di sosta da cedere gratuitamente al Comune, secondo le indicazioni della Convenzione che sarà stipulata all'atto dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo.

Nell'eventualità che i PUOC parziali, non comprendano tutta la zona di appartenenza, visto che l'attuazione degli stessi PUOC prevede una superficie minima territoriale contigua, si potrebbe avere la possibilità che un piano nella sua attuazione, non permettesse più, all'area residua dell'area di appartenenza, di raggiungere la superficie minima territoriale prevista; In questo caso il PUOC parziale, dovrà prevedere un master plan generale di tutta la zona, comprendente anche tutta l'area residua, con l'individuazione nel master plan stesso, della localizzazione e della superficie degli standard, necessari anche a tutta l'area residua..

Gli interventi consentiti, sono:;

- In assenza di Puoc **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, Rsu, Riu e Rgu**

Dopo la redazione del PUOC, gli interventi consentiti sono gli stessi del punto precedente più **Am, e Nc**

I parametri da rispettare in sede di progettazione dei comparti edificatori saranno specificati nei PUOC, in questa sede si indicano: i parametri generali per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi; per ciò che riguarda la massima cubatura ammissibile fa tesò la tabella di cui alla **Tav. P/TEC/4**

Estensione minima del PUOC	= 10.000 contigui mq
It da verificare per ogni zona	nelle Tabelle 1 e 2 allegate.
If massimo per i lotti liberi o saturabili da verificare per ogni zona	nelle Tabelle 1 e 2 allegate
H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
lotto minimo	= Sf = 2.500 mq.;
lunghezza max delle fronti	= Lm = 40,00 ml.;
Indice di Permeabilità	= 90%
Densità arborea	1 albero ogni 200 mq di SF, 1 arbusto ogni 100 mq di SF

### 2 - Zona C1b. Zone residenziali per il contenimento dello stato di fatto e l'eventuale completamento

Tali aree sono zone residenziali e sono state equiparate a zone complete. Sono aree in cui è previsto il contenimento dello stato di fatto e l'eventuale edificazione in completamento per i lotti liberi o non saturi, con l'indice fondiario di zona, unicamente attraverso la partecipazione al PUOC contiguo e l'implementazione del verde privato, pubblico o dei parcheggi

Il PUOC potrà raggiungere la superficie minima richiesta anche con la partecipazione ad esso dei lotti liberi o non saturi contigui ad esso

**I lotti saturabili, ricadenti in zona C1b**, possono essere completati, con l'obbligo di partecipazione al PUOC contiguo se confinante con l'area C1 o appartenente allo stesso settore interno unitario, se intercluso, edificando in aderenza alle edificazioni esistenti, o delocalizzando la cubatura di competenza nel PUOC di partecipazione anche superando l'indice fondiario del lotto di arrivo, ma non quello territoriale

Per quei **lotti frazionati, dall'individuazione della zona C1b, già edificati**, che risultino nella cubatura totale del lotto ancora saturabili, o liberi; si ha la possibilità, sempre partecipando al PUOC contiguo, di accentrare nell'area del lotto, all'interno della zona C2 la cubatura di competenza non sfruttata, dell'intero lotto, edificando in aderenza o con il rispetto delle norme relative alla distanza dai confini o da altre costruzioni; in tale caso l'area di provenienza della cubatura in zona C1 dovrà essere vincolata a verde privato, oppure a verde pubblico o parcheggi; nel qual caso tali aree rientreranno negli standard del PUOC di competenza.

Per i **lotti liberi, la partecipazione al PUOC** contiguo se confinante con l'area C1 o appartenente allo stesso settore interno unitario, se intercluso, da la possibilità di utilizzare la cubatura di competenza, spostandola all'interno del PUOC anche superando l'indice fondiario ma non quello territoriale.

Il lotto originario rimarrà o verde privato, o verde pubblico o parcheggio pubblico e potrà rientrare nel secondo e terzo caso, negli standard del PUOC.

**Per quei lotti frazionati, dall'individuazione della zona C1b, che risultino totalmente liberi**, sempre partecipando al PUOC contiguo, si potrà delocalizzare la cubatura di competenza dell'area all'interno della zona C1 nel PUOC con l'obbligo di destinare l'area della zona C1b a verde privato, o verde pubblico o parcheggio pubblico e potrà rientrare nel secondo e terzo caso, negli standard del PUOC

Nelle are C1b sono consentiti interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, Rsu, Riu e Rgu**.

Nei lotti saturabili e nei lotti liberi è consentito, dopo l'approvazione del PUOC a cui questi lotti si legheranno anche l'intervento di **Nc** come precisato nei commi superiori

### **3 - Zona C2a. Zone residenziali di nuova espansione soggette a PUOC di Iniziativa Pubblica**

E' la zona identificata con il n.6, è una zona di nuova espansione con implementazione del verde da valorizzare e potenziare, che si attua attraverso la formazione di un unico PUOC di iniziativa Pubblica su tutta l'area. All'interno dell'area, nella progettazione del PUOC, possono essere individuati settori, separati, che pur se rientranti contemporaneamente, nella progettazione nello strumento attuativo, per eventuali esigenze comunali potranno essere differenziati all'interno del PUOC stesso.

La zona **C2a** ha gli stessi parametri della Zona **C1a** escluso l'obbligo della superficie minima dell'intervento

Gli interventi consentiti, sono:

- In assenza di Puoc **Mo, Ms, Rrs, Re, Dr, Riu, Rsu e Rgu**

Dopo la redazione del PUOC, gli interventi consentiti sono gli stessi del punto precedente piu **Am, e Nc**

I parametri da rispettare in sede di progettazione dei comparti edificatori saranno specificati nei PUOC, in questa sede si indicano: i parametri generali per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi che, per ciò che riguarda la massima cubatura ammissibile si sono riportati nelle tabelle 1 e 2 allegate



**COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA**

H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
lotto minimo	= Sf = 2.500 mq.;
lunghezza max delle fronti	= Lm = 40,00 ml.;
Indice di Permeabilità	= 90%
Densità arborea	1 albero ogni 200 mq di SF, 1 arbusto ogni 100 mq di SF

**2 - Zona C2b. Zone residenziali per il contenimento dello stato di fatto e l'eventuale completamento**

Tali aree sono zone residenziali e sono state equiparate a zone complete. Sono aree in cui è previsto il contenimento dello stato di fatto e l'eventuale edificazione in completamento per i lotti liberi o non saturi, con l'indice fondiario di zona, unicamente attraverso la partecipazione al PUOC contiguo e l'implementazione del verde privato, pubblico o dei parcheggi

La zona C2b ha gli stessi parametri della Zona C1b.

**ART. 24 – ZONA D. AREA ARTIGIANALE PER LE ATTIVITÀ COMPATIBILI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLE**

**1 - Definizione e Generalità.**

Tale zona, indicata nelle tavole di progetto con retino verticale glicine alternato righe rette e tratteggiate, nel piano si e' fornita indicazione ma è da sottoporre e concordare con l'Ente di gestione dl Parco. Se accettata sarà destinata ad impianti artigianali per le attività compatibili con le utilizzazioni agricole e comprenderà:

- edifici ed impianti per attività artigianali agricole,
- uffici amministrativi ad essi pertinenti;
- depositi e magazzini;
- abitazioni di servizio.

Se autorizzata si propongono, salvo normative concordate con l'Ente sovraordinato le seguenti norme:

La zona si attuerà attraverso lo strumento attuativo (PUOC) di iniziativa Comunale secondo i dettami della Legge 865/71, e ss.mm.ii

Dopo l'approvazione del PUOC potranno essere rilasciate le relative concessioni edilizie.

Il PUOC di cui al punto precedente dovrà attenersi alle norme seguenti:

- a) essere esteso a tutta l'area D;
- b) prevedere la rete stradale e la delimitazione degli spazi da destinare ad opere o impianti di pubblico interesse;
- c) la suddivisione in lotti e la loro utilizzazione;
- d) l'ubicazione, la tipologia e le modalità costruttive dei vari edifici;
- e) la relazione di spesa e gli elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano.

Una volta approvato, il PUOC riceverà attuazione con l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei territori interessati, mediante esproprio con cessione bonaria e con la realizzazione da parte dell'ente pubblico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COMUNE DI SACROFANO PROVINCIA DI ROMA

Le aree espropriate saranno cedute per una quantità non superiore al 50% in proprietà; il resto conserva il diritto di superficie: in entrambi i casi la cessione è subordinata a una convenzione tra Comune e destinatari.

In caso di cessione delle aree in proprietà, la convenzione dovrà stabilire:

- Il prezzo di vendita, pari al costo di acquisizione, maggiorato degli oneri di urbanizzazione
- Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- I termini di inizio e di ultimazione degli edifici.

In caso di cessione di diritto di superficie, la convenzione deve stabilire:

- Il costo della concessione
- Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare
- I termini di inizio e di ultimazione degli edifici
- I criteri per la determinazione del corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione.

La cessione in diritto di superficie agli Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi è gratuita e a tempo indeterminato. In tutti gli altri casi, la cessione è onerosa e ha durata compresa fra 60 e 99 anni.

- f) i lotti non potranno essere inferiori a mq. 1.500, e di grandezza massima da determinare dall'Amministrazione Comunale per comprovate necessità insediative da accertare e valutare di volta in volta;
- g) in ciascuna azienda sarà ammesso un eventuale alloggio per il personale di custodia purché sia disposto in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a scarichi, fumi, rumori e purché non superi il Volume di mc. 300;
- a) la viabilità di servizio dell'area dovrà essere collegata alla viabilità principale in punti definiti e convenientemente attrezzati: l'immissione diretta dai lotti industriali nella rete viaria esterna all'area è vietata;
- b) la sezione stradale minima consentita è di m. 8,00 da ciglio a ciglio carrabile; sono obbligatori da ambo i lati marciapiedi di almeno m. 1,00. Qualora più arterie di sezione minima confluiscono in un'unica via, la sezione di questa dovrà essere aumentata ad almeno m. 10,00 da ciglio a ciglio carrabile;
- c) le sezioni stradali di cui al punto precedente escludono possibilità di parcheggio; questi dovranno essere convenientemente indicati in posizione adatta anche al parcheggio di autotreni con rimorchio;
- d) le aree di cui ai punti precedenti dovranno essere attrezzate e pavimentate in modo da resistere a traffico pesante;

Nelle zone destinate a servizi sarà prevista la costruzione di parcheggi, ed eventualmente attrezzature per il tempo libero e sportive, attrezzature di servizio sociale (mensa, ambulatorio, pronto soccorso, asilo nido, aule di riunione, sedi di corsi di aggiornamento ecc.) nella misura da stabilirsi in sede di piano particolareggiato o piano convenzionato purché non sia superato  $IF = 2,00$  mc/mq.

I parcheggi nei singoli lotti dovranno rispettare il rapporto di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie utile oltre a parcheggi di tipo Pa nella misura di 10 mq. ogni 100 mq di SUL.

L'Indice di Permeabilità dovrà essere del  $= 30\%$  e dovranno essere piantumati 1 albero ogni 200 mq di SF, 1 arbusto ogni 100 mq di SF

L'altezza massima dovrà essere di 10,50 ml, Altezze superiori saranno consentite se concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, per l'indispensabile uso di macchinari e Silos più alti della quota massima stabilita.

**ART.25 –AREE ALL’INTERNO DEL PARCO DI VEIO**

Le aree agricole ricadono completamente in area del Parco di Veio, per cui sono sottoposte alle prescrizioni attuali e future del Parco; ma che comunque ,in funzione della necessità di riconoscerle in una disciplina urbanistica comunale, sono state suddivise nelle seguenti zone

**ZONE E** le quali sono a loro volta suddivise in sottozone

**Zone Eu:** aree fortemente urbanizzate;

**Zone Es:** area completamente libere o scarsamente edificate.

Per tali aree sono state fatte proprie le prescrizioni previste dalla normativa di attuazione del Piano di Assetto del Parco di Veio proposto.

Per tutte le aree, fino all’approvazione del Piano di Assetto stesso, valgono le norme di salvaguardia (art.8) relative alla Legge Regionale n° 29 del 6 ottobre 1997 e lo specifico regolamento articoli 27, 28 e successivi della stessa legge, oltre alle modifiche ed integrazioni alla legge regionale 38/1999 (L.R. n.12 del 10/08/2016).

**Zone Eu** sono indicate con un retino a griglia di orditura rettangolare di colore avana

In tal zone sarà incentivata la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente e la collocazione di iniziative per le attività collegate alle utilizzazioni agricole zone.

Saranno consentiti interventi di **Mo, Ms, Rrs, Re, Rus e Rgu** sempre con finalità agricole interventi di **Dr** con il mantenimento della stessa sagoma e volume dell’edificio demolito.

**Zone Es** corrispondono all’area all’interno del Parco di Veio con retino a maglia quadrata grande verde e seguiranno la specifica normativa prescrittiva dello stesso Piano Proposto.

**ZONA DESTINATA A CAMPEGGIO ATTREZZATO**

Area individuata con contorno viola e retino anch’esso viola con segno grafico composto da re tratti lineari inclinati di 45° verso sinistra

In tale zona si fanno proprie le prescrizioni previste dalla normativa di attuazione del Piano di Assetto del Parco di Veio, per quanto riguarda la realizzazione di nuovi campeggi nonché la legge regionale n.14 del 13 agosto 2011 ed il Regolamento Regionale n. 27 del 26 novembre 2014.

Oltre a questo è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- la capacità ricettiva massima non potrà superare le 250 piazzole complessive, destinabili a tende, autocaravan e/o roulotte, tukul, gusci, capanni, bungalow monocali, e bilocali, non permanentemente infissi al suolo
- la superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non dovrà essere superiore al 40% della superficie territoriale (St) dell’insediamento;
- la superficie utile lorda (Sul) complessiva delle attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) non potrà superare i 400 mq. ed i tali attrezzature dovranno essere in funzionali ed indispensabili per la conduzione dell’attività di campeggio. Per tali strutture stabili sono quindi preclusi utilizzi diversi da quelli accessori al campeggio;
- in ipotesi di cessazione dell’attività di campeggio per tali attrezzature stabili sono consentite le destinazioni d’uso riferite alle strutture private di uso pubblico e collettivo;

- dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni di legge e del REC per quanto riguarda gli scarichi idrici fuori fognatura;
- in tutta l'area all'aperto, destinata a campeggio, da pavimentare, dovranno essere impiegate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.
- Le piazzole per le tende dovranno essere realizzate con fondo inerbito;
- le piazzole per autocaravan e roulotte dovranno, parimenti essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile;
- dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria) da realizzarsi facendo ricorso ai metodi tradizionalmente usati per le sistemazioni idraulico-agrarie nel territorio rurale;
- l'assetto complessivo del campeggio dovrà rispettare le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi: ad esse dovrà ispirarsi ogni sistemazione prevista, ivi compreso l'impianto di nuovi esemplari di specie arboree ed arbustive. Dovranno essere in ogni caso evitate artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio;
- i servizi igienici dovranno essere ricavati all'interno di strutture realizzate con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;

La realizzazione del campeggio è subordinata, oltre che alle approvazioni previste dagli Enti Regionali, all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Attuativo - o in alternativa di un Progetto Unitario esteso all'intera area, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme ed alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento.

La convenzione dovrà regolamentare tra l'altro:

- la preventiva o contestuale realizzazione delle necessarie opere di adeguamento viario, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
- le garanzie dovute dal privato per il mantenimento della destinazione a servizio del campeggio delle eventuali strutture stabili realizzate (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.), nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività;
- l'eventuale utilizzo delle strutture stabili di servizio durante i periodi di chiusura stagionale del campeggio;
- la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

#### **ZONA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI**

Area individuata con contorno magenta e retino di esagoni dello stesso colore se al di fuori del Parco, altrimenti gli esagoni sono rossi.

Per il verde pubblico il retino e gli esagoni sono verdi

Tali zone seguono la normativa della zona F di cui al seguente art. 25

#### **ART. 26 - ZONE F – SERVIZI PUBBLICI**

##### **Definizione e Generalità**

Le zone F, sono le parti del territorio destinate alle attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale o di area di appartenenza; le zone riguardano aree già indicate nel Piano o aree anche all'interno delle zone da sottoporre ad interventi urbanistici attuativi, per cui attualmente non indicati; pertanto per tali zone, il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto e proposto negli strumenti esecutivi

Nell'ambito delle superfici stabilite, in applicazione del D.M. 1444/68 per la **Variante** in oggetto, l'Amministrazione Comunale definisce le forme di servizi e l'utilizzazione all'interno delle tipologie qui di seguito elencate

In sede di redazione di strumenti attuativi o di progetti unitari, potranno essere introdotte modificazioni alle previsioni, purché compatibili con le destinazioni d'uso della sottozona; l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici è regolata dalle presenti norme e nella volontà dell'Amministrazione Comunale.

Gli edifici aventi destinazione di servizio pubblico, qualora vengano a cessare la propria funzione, possono subire modifiche di destinazione d'uso tra quelle di seguito elencate: residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio, nei limiti delle volumetrie esistenti.

Le zone F sono suddivise in 4 sottozone:

**SP - Servizi Pubblici di interesse comune a gestione pubblica o privata**

**PP- Servizi Pubblici di interesse comune a gestione pubblica o privata, con obbligo di destinazione a Parcheggio Pubblico.**

**VP - Verde Pubblico**

**IS - Impianti sportivi**

**La classificazione è indicata attraverso il numero progressivo nell'elenco nelle tavole P/TEC/4 e P7TEC/5.**

Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di Convenzione con il Comune e successivo Permesso di Costruire:

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- 1) Impianti commerciali e anonari (mercati coperti);
- 2) Pubblica Amministrazione e vigilanza;
- 3) attrezzature per l'istruzione a qualsiasi livello (asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore e superiore)
- 4) Attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali (poliambulatorio, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali, ecc.)
- 5) Attrezzature culturali e religiose (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei, ecc.);
- 6) Attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre, ecc.);
- 7) Impianti tecnologici urbani ed igienico-sanitari.

Le costruzioni destinate a tali servizi debbono rispettare le seguenti prescrizioni

If	= 2 mc/mq
H max	= 10,00 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
lunghezza max delle fronti	= Lm = 40,00 m1;
Indice di Permeabilità	= 50%
Park.	=com.2 art 5 DM 1444/68
Densità arborea	1 albero ogni 100 mq di SF, 1 arbusto ogni 100 mq di SF

Le caratteristiche volumetriche, comprese le altezze, delle eventuali costruzioni devono armonizzare, oltre che con le destinazioni d'uso, con l'ambiente circostante; a tale scopo il Sindaco o un suo delegato può, sentito il parere della Commissione Edilizia, richiedere eventuali modifiche a progetti presentati da privati, Enti o Associazioni, ecc. e richiedere inoltre, ove ritenuto necessario, una definizione planivolumetrica edilizia preliminare; è in ogni caso esclusa la destinazione residenziale se non per guardiana, con un massimo di 200 mq lordi.

Per quanto riguarda i servizi commerciali ed anonari, sia esistenti che di previsione, le aree destinate a parcheggio, di cui all'art.5 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 potranno essere anche interrato.

In generale comunque le utilizzazioni delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei servizi previsti, dovranno comportare sempre e la realizzazione, al loro interno o in zone collegate, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi.

Le aree destinate a Servizi Pubblici possono essere acquisite al Patrimonio Comunale mediante esproprio o mediante Convenzione tra Amministrazione Comunale e privato.

**PP- Servizi Pubblici di interesse comune a gestione pubblica o privata con obbligo di destinazione a Parcheggio Pubblico.**

Le aree indicate nel **Piano**. a parcheggio pubblico non sono realizzabili da privati se non previa specifica Convenzione e dovranno essere utilizzate a cura dell'Amministrazione, per spazi di sosta, all'aperto o eventualmente su vari piani, per autovetture, previa totale schermatura dei manufatti con essenze arboree.

Per le norme specifiche vale quanto indicato nell'art. 6 delle presenti norme.

L'elenco le grandezze e le destinazioni ipotizzate delle aree F sono indicate nella Tabella 3.

L'Amministrazione Comunale, potrà con valida motivazione modificare la destinazione qui ipotizzata.

**VP - Verde Pubblico attrezzato**

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano, naturale o dotato con le relative attrezzature, percorsi pedonali, panchine, fontane, aree di giochi, attrezzature per il tempo libero in genere, nonché delle necessarie costruzioni per ospitare attività che rivestono i caratteri di pubblica iniziativa e pubblico interesse. In detta zona possono essere previste aree con attrezzature idonee per i giochi ed i passatempi, progettate espressamente sia per i giochi che per le persone anziane.

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività ricreative ed artistiche all'aperto quali teatro all'aperto, attività musicali, associazionistiche o legate al mondo scolastico e didattico in generale

In tale zona su aree date dal Comune in concessione temporanea, potranno sorgere eventuali costruzioni rimovibili o semipermanenti prefabbricate, parzialmente o totalmente e con una Superficie massima pari a 50 mq. netti.

Tali attrezzature avranno comunque funzioni complementari ed integrativi della destinazione della sottozona a tale proposito, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali bagni, punti di ristoro, edicole, bar, sedi di club e associazioni sportive, musei, aree per picnic, attrezzature per il gioco dei bambini e parcheggi.

Le costruzioni di cui sopra potranno essere eseguite e gestite anche da privati mediante concessioni temporanee, concordate con il Comune attraverso convenzione con l'obbligo di contribuire alla sistemazione e manutenzione del verde e delle aree definite di pertinenza della costruzione stessa, aree che dovranno comunque rimanere di uso pubblico senza recinzioni.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Indice di F If	= 0,20 mc/mq
H max	= 7,50 ml.;
Indice di Permeabilità	= 50%

I parcheggi per tali zone dovranno essere realizzati, in funzione degli utilizzatori complessivi contemporanei e se possibile, in funzione del posizionamento dell'area verde prevista, comportare sempre e la realizzazione, al loro interno o in zone collegate, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio.

L'amministrazione comunale si dovrà munire di una disciplina ulteriore del Verde pubblico e del Verde di pregio storico, architettonico e ambientale all'interno del REC o in parallelo ad esso, in cui sia normalizzato l'uso e la fruizione degli spazi verdi pubblici presenti nel territorio quali:

- parchi e giardini comunali (naturali, agrari, urbani);
- aree verdi e giardini annessi a strutture di servizio (edifici pubblici, impiantistica sportiva, aree di pertinenza di edifici scolastici);
- aree verdi libere, attrezzate e non, destinate al gioco;
- verde di arredo e stradale (alberate stradali, aiuole, verde spartitraffico);
- aree verdi private ad uso pubblico.
- eventuali orti urbani

Il REC dovrà comunque anche dettagliare delle prescrizioni che riguarderanno in particolare:

- Salvaguardia dei parchi e giardini di
- Abbattimenti ed eventuali sostituzioni
- Potature;
- Aree di pertinenza delle alberature;
- Distanze delle alberature da confini ed infrastrutture;
- Danneggiamenti;
- Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere;
- Nuovi impianti e sostituzioni;
- Percentuali standard di superficie destinata a verde che risulti permeabile in profondità da prevedere nelle varie zone del PUCG
- Indicazioni per il verde dei parcheggi;
- Alberate e filari stradali
- Obblighi per i proprietari
- Difesa fitosanitaria
- Monitoraggio dei parassiti e tipologie di intervento
- Impiego di prodotti fitosanitari
- Controllo della vegetazione spontanea

#### **IS – Impianti sportivi**

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività sportive all'aperto quali:

campi di calcio, calcetto, rugby, tennis, bocce, pallavolo, nuoto, pattinaggio, golf, atletica equitazione ed altre attività sportive che si possono avvantaggiare della presenza di vaste superfici piane di sedime; gli impianti sportivi saranno realizzati a cura della Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la stessa.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali spogliatoi, bagni. Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri

If	= 0,20 mc/mq
H max	= 10,00 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;

Indice di Permeabilità = 50%

I parcheggi per tali zone dovranno essere realizzati, in funzione degli utilizzatori complessivi contemporanei stabilito in mq 10/utilizzatore previsto

Densità arborea 1 albero ogni 100 mq di SF, 1 arbusto ogni 100 mq di SF

Copertura a falde, realizzata con coppi alla romana o coperture temporanee con pallone presso statico o tenso-struttura;

Per le attività sportive, inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- una superficie di almeno 3/5 della estensione totale del terreno è destinata ad attività sportiva vera e propria;
- le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, palestre, biglietteria ecc.) non devono coprire un'area maggiore di 1/10 della superficie totale;
- le schermature e l'inserimento nell'ambiente con piantumazioni.

Per le abitazioni destinate alla guardiana e dirigenza sono ammessi edifici con superficie massima di 100 mq, di SUL, altezza ml 7,50 computata fuori degli indice If Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri

If = 0,20 mc/mq

H max = 7,50 ml.;

distacco dai confini del lotto = Dc = 5,00;

copertura a falde, realizzata con coppi alla romana o coperture temporanee con pallone presso statico o tenso-struttura;

aree di parcheggio mq 10,00 per ogni utilizzatore previsto.

#### ART. 27 – ZONE VI - VERDE PRIVATO INEDIFICABILE

Aree interne a tutte le zone, con funzione di mitigazione, protezione, e filtro ambientale, con verde da valorizzare e da implementare; Tali aree sono indicate con retino a griglia rettangolare verde chiaro inclinata verso sinistra, la cubatura di previsione di queste aree, ove queste fossero in zone edificabili, e fossero libere o saturabili, o non interessate da aree boscate, è traslata all'interno del PUOC di appartenenza

Il verde di mitigazione e di filtro non concorre a determinare la distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà

Per gli eventuali edifici esistenti in tal i aree sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro; per i soli edifici a carattere abitativo è consentita la ristrutturazione interna senza aumento di Sul: è inoltre ammessa, al fine di favorire la realizzazione e continuità del verde di filtro e a creazione di corridoi verdi, la demolizione degli edifici, privi di eventuali vincoli paesaggistici ricadenti in tali Zone, e la ricostruzione, anche in altra area limitrofa nel rispetto del lotto minimo, della destinazione preesistente, delle distanze dai confini e, se non realizzate in adiacenza, delle distanze dalle abitazioni esistenti, con aumento di SUL complessiva da stabilire con la Delibera Normativa di cui al precedente art. 14 .

In tali aree è prescritto il mantenimento della vegetazione esistente, e per gli edifici residenziali esistenti la creazione di un orto, la cui vista non sia percepibile dalle strade principali.

In caso di Dr di edificio esistente, se questa non rientra in un PUOC sovraordinato dovrà essere redatto un piano del Verde.



### **Studio della Disposizione del Verde**

Lo studio della Disposizione del Verde, deve essere obbligatoriamente contenuto all'interno della redazione del PUOC, e per ogni intervento di **Dr** in area **VI** e di **Rus**, e **Rgu** in ogni area.

Tale studio è un progetto di sistemazione del verde, redatto anche dal tecnico progettista del PUOC in conformità a tutte le prescrizioni dettate dalle stesse NTA e da i PUOC di appartenenza.

Tale progetto di sistemazione del verde, dovrà puntare all'inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza, soprattutto nel caso di aree inserite in zone di particolare valore paesistico e dovrà avere come obbiettivi.

- tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale;
- rispettare eventuali misure e sistemi di protezione della fauna stanziale e migratoria;
- attuare interventi di manutenzione o rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e del relativo contesto, garantendo sempre la funzionalità del reticolo idrografico;
- realizzare eventuali interventi di sistemazione del patrimonio archeologico storico monumentale che dovesse essere interessato nell'area del Piano attuativo;
- tutelare e non limitare i punti di vista panoramici e di belvedere, salvaguardandone le visuali, e assicurare la continuità e integrità paesaggistica;
- limitare e, ove possibile ridurre, mediante interventi di rinaturalizzazione, il consumo e la impermeabilizzazione del suolo;
- realizzare solo reti tecnologiche sotterranee senza compromettere la crescita degli apparati radicali, senza alterare il reticolo di deflusso superficiale delle acque; limitare altresì la realizzazione di recinzioni non trasparenti e di attraversamenti tecnologici aerei;
- limitare l'inquinamento dei suoli, dell'aria, dell'acqua, nonché quello acustico, visivo e luminoso.

E dovrà comprendere:

- studi ed indagini sullo stato di fatto (inquadramento paesaggistico e descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria e documentazione fotografica);
- relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti (vivi e non), e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale;
- elaborati di progetto, redatti alle scale opportune, in cui siano riportate le principali caratteristiche dell'opera (disposizione dei singoli alberi o gruppi di alberi, dei gruppi di arbusti, viabilità, percorsi carrabili e pedonali, passi carrai ed eventuali percorsi ciclabili);
- dovranno essere indicati eventuali impianti: (irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo ecc.), nonché e utenze (aeree e sotterranee) attigue all'area di intervento;
- un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici, ed economici nel caso di verde pubblico;
- piano quinquennale di manutenzione delle opere a verde nel caso di verde pubblico;

#### **ART. 28 – ZONE VP - VERDE PRIVATO**

Aree, rappresentate con retino a simbolo grafico verde triangolare e con punti. A tali aree è imposto il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente; sono perciò destinate al consolidamento e alla riqualificazione del verde, al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature per uso di giardino e/o a parco privato, di pertinenza di immobili.

Ove non esistessero dei vincoli ambientali, si potranno realizzare piccole attrezzature sportive o ricreative e servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini, tribunette) o complementari (bar, ristoro, chioschi mini-shop)

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri

If	= 0,10 mc/mq
H max	= 7,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
Indice di Permeabilità	= 50%
Copertura massima del fondo	20%
Parcheeggi privati	3 mq /10mq Sul
Parcheeggi pubblici	1 posto auto pari a 20 mq di superficie impianto

Nel caso di utilizzo per tali servizi è prescritto quanto segue:

- il mantenimento delle aree e delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale riqualificazione e consolidamento dell'impianto arboreo esistente
- la salvaguardia, anche in fase di cantiere delle alberature esistenti
- la permeabilità del suolo

Dovrà essere previsto all'atto della richiesta di autorizzazione per l'utilizzo dell'area un piano del verde con descrizione dello stato di fatto e della proposta progettuale di piantumazione di alberi ed arbusti in relazione al progetto previsto.

#### **ART. 29 – ZONE SP - SERVIZI PRIVATI**

Le aree a servizi privati Sono rappresentate in esagoni blu e ricadono tutte in aree con piani Particolareggiati in attuazione e seguono pertanto le NTA di tali piani.

Al momento dell'esaurimento di tali piani o della eventuale decadenza degli stessi, le aree a servizi privati rimarranno tali e saranno sottoposti alle norme di cui al presente articolo.

Comprendono servizi ed attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, associative, culturali, sedi di attività finanziarie di credito e di assicurazione; sedi di società, alberghi e motels; attività ricettive e turistiche in genere; attrezzature sportive; uffici privati e studi professionali; attrezzature sanitarie private e attività assistenziali; istituti privati; edifici commerciali.

Tutti gli interventi edilizi in tali sottozone dovranno essere assistiti da convenzione che vincoli le destinazioni d'uso nonché le eventuali aree a riservare al pubblico uso, nonché eventuali specifiche prescrizioni legate di volta in volta al tipo di intervento.

Nel caso di nuovi interventi la cubatura totale destinata ad attrezzature di iniziativa privata non può superare l'80% della cubatura edificabile, mentre la rimanente parte dovrà essere ceduta al Comune per usi pubblici, oppure edificata da parte del proprietario in diritto di superficie con successiva acquisizione da parte del Comune dei manufatti allo scadere dei termini convenzionali ne verranno stabiliti in rapporto al valore dell'immobile.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie di pavimenti di edifici prevista deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici escluse le sedi varie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui l'art. 18 della legge n. 765, da considerare nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.L)

dovranno inoltre essere previsti nelle nuove zone spazi di sosta e parcheggio nei seguenti limiti:

cinema, teatri, impianti culturali e sportivi coperti = 80 mq./100 mq. di S.U.;

ambulatori ed attrezzature di servizio comune = 10 mq./100mq.;

impianti sportivi, per lo spettacolo, per attività culturali all'aperto = 1,0 mq./mq.;  
 impianti per la pratica sportiva = 0,2 mq./mq.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri ed indici:

If	= 2 mc/mq
H max	= 10,50 ml.;
distacco dai confini del lotto	= Dc = 5,00;
Indice di Permeabilità	= 50%
parcheggi inerenti la costruzione	= vedi sopra

La realizzazione delle strutture nella zona a servizi privati, dovrà essere effettuata nel rispetto delle vigenti normative ad esse singolarmente riferite, garantendo, in ordine alla soluzione progettuale, adeguato quantitativo di area a verde naturale.

Nella progettazione delle attrezzature e degli edifici pubblici si dovrà tenere conto delle caratteristiche del tessuto urbano nel quale si inseriscono.

In questa zona si individua la sotto zona Pp da destinarsi esclusivamente a parcheggi o box privati con parte degli stessi da destinare ad uso pubblico in quantità e modi da stabilire con apposita convenzione.

#### ART. 30 - ZONE V - AREE VINCOLATE E DI RISPETTO.

Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre, soggette a limitazioni imposte da vincoli specifici:

- vincoli di rispetto della viabilità principale; comportano vincoli di distacco ai sensi del D.I. n. 1404 del 1/4/68 di cui all'art. 19 della Legge 6/8/67 n. 765, della L.24/7/61 n°729, nonché quelli previsti dal codice della strada D.L 30/4/92 n°285 integrato con D.L. 10/9/934, n° 147.
- vincolo cimiteriale e dei depuratori; aree a triangoli ciano, comporta vincolo di rispetto previsto dalla legge 17/10/1957 n° 938 e dal D.P.R. n° 285/90. e ss.mm.ii.
- vincoli archeologici e monumentali; retino inclinato marrone alternato continuo e tratteggiato (D.Lgs 42/04 ex L. 1/6/1939 n. 1089 e ss.mm.ii. ).
- vincoli paesaggistici; (D.Lgs 42/04 ex L. 29/3/1939 n. 1497 ); seguono le specifiche prescrizioni di vincolo. e ss.mm.ii.
- zone ai rispetto dai corsi d'acqua e dalle sorgenti; sono quelle indicate negli elaborati di **Variante** con retino puntinato blu, riprendono i vincoli del PTPR e nel caso di acque classificate come pubbliche dovranno essere rispettati i vincoli imposti dalla legislazione vigente.
- zone boscate; non è ammessa alcuna edificazione.
- Vincolo Parco Regionale di Veio, istituito con L.R. n°29 del 06.10.97 e Piano di Assetto adottato in data 9.12.2009 (NTA di salvaguardia)

Nelle aree vincolate è sempre consentita la utilizzazione agricola

#### ART. 31 – ZONE R3 – AREA CON RISCHIO DI FRANA

- E l'area individuata come località Rupe- nord ovest classificata come area a rischio di frana: retino inclinato a destra tratto punto arancione. In tale zona si applicano le Limitazioni alle attività di trasformazione del territorio nelle situazioni di rischio R3 di cui all'art. 15 delle NTA del Piano adottato dal Comitato Istituzionale il 18.07.2012 con delibera n.125 che qui si riporta:

“Nelle zone individuate a rischio elevato per fenomeni franosi, identificate come R3 nell'elaborato "Atlante delle situazioni a rischio di frana" fatto salvo quanto previsto all'art. 4, comma 2 e ferme restando le limitazioni poste in essere dall'Autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità, sono ammesse esclusivamente:

- a) tutti gli interventi consentiti nelle zone a rischio molto elevato di cui all'art. 14, commi 2 e 3;
- b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento sismico, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e volume e cambiamento di destinazione d'uso purché funzionalmente connessi a tali interventi;
- c) l'installazione di manufatti leggeri prefabbricati di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti;

#### **ART. 32 – AMBITI ER**

Tali ambiti sono indicati con confine blu e retino a quadri staccati tra loro di colore giallo. Sono ambiti, individuati in aree residenziali di nuova espansione, e seguono le normative della zona a cui appartengono, ma sono individuati come preferenziali, ove ai sensi dei commi 258 e 259 dell'art. 1 della legge 244/07, il Comune può prevedere l'attuazione, ove sia necessario, di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, consentendo con la delibera apposta di cui al precedente art. 14, un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimo prevista nella zona, subordinando tale premialità alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, dell'area necessaria alla realizzazione del PEEP.

La cubatura di premialità potrà essere realizzata all'interno del PEEP o dislocata nella zona di appartenenza.

In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

## **TITOLO VI - NORME FINALI E NORME TRANSITORIE**

#### **ART. 33 - COSTRUZIONI PREESISTENTI**

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni della **Variante** purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura attiva. Sono autorizzati solo i lavori di ordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 5 comma b delle presenti norme. In caso di richiesta di altri interventi edilizi ai sensi dello stesso articolo, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni della **Variante**.

#### **ART. 34 - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO.**

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del Piano sono sostituite da questi ultime all'atto dell'adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa precisione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità dei Permessi di Costruire rilasciati anteriormente, i quali non potranno essere più rinnovati alla scadenza.

#### **ART. 35 - MISURE DI SALVAGUARDIA.**

A datare dall'adozione del Piano ed in ogni caso sino a quando la **Variante** non sia stata approvata, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con la **Variante adottata**, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle L.1902/1952 e 517/1966.

In ogni caso sono fatti salvi, anche se non specificati i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali. Si intendono modificate, ove in contrasto, le norme che, indicate nel regolamento edilizio approvato risultino modificate, mentre le rimanenti integrano a tutti gli effetti le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano

**ART. 36 – ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.**

Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi, per le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico deve essere assicurata la progettazione degli edifici e degli spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione della **Variante** e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'eliminazione delle barriere architettoniche é consentita su tutto il territorio comunale nelle forme previste dalla normativa vigente.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M 13/89, D.M 236/89, della L.104/92 e del D.P.R. 503/96. e ss.mm.ii

---