



**COMUNE DI**  
**CAMPOLI APPENNINO**  
*Provincia di Frosinone*



**PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE**  
**DOCUMENTO PRELIMINARE**

*Progettista: Sergio PALLESCI Dirigente U.T. Comunale*

*Responsabile Scientifico: Prof. Arch. Mariano MARI*

*Collaboratori:*

*Arch. Angela Mariucci*

**TITOLO:**

**NORME TECNICHE**  
**di ATTUAZIONE**

**TAVOLA:**

**Scala:**

**Data:**

**Approvazione:**

**ELABORATO:**

## **CAPITOLO 1**

### OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

- Art. 1 Oggetto del Piano
- Art. 2 Contenuti del PUCG

## **CAPITOLO 2**

- Art. 3 Grandezze urbanistiche ed edilizie
- Art. 4 Indici
- Art. 5 Definizione di edilizia sociale e alloggio sociale
- Art. 6 Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico
- Art. 7 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati
- Art. 8 Rilevanza degli usi degli spazi aperti di proprietà privata non agricoli e relativo carico urbanistico
- Art. 9 Categorie di intervento urbanistico e edilizio
- Art. 10 Categorie di intervento paesaggistico-ambientale
- Art. 11 Categorie di intervento energetico- ambientale sugli edifici e spazi aperti
- Art. 12 Categorie di intervento ecologico- ambientale

## **CAPITOLO 3**

### ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO

- Art. 13 Sistemi e componenti

## **CAPITOLO 4**

### ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUCG

- Art. 14 Caratteri ed efficacia degli elaborati – Modalità di attuazione

## **CAPITOLO 5**

- Art. 15 Programma integrato d'intervento

## **CAPITOLO 6**

### SISTEMA RESIDENZIALE

- Art. 16 Componenti del sistema residenziale
- Art. 17 Città storica
- Art. 18 Città consolidata
- Art. 19 Città della trasformazione
- Art. 20 Ambito di Recupero e Riquilificazione (ARR)
- Art. 21 Ambiti di Trasformazione Ordinaria (ATO)
- Art. 22 Ambiti di Trasformazione Speciale (ATS)
- Art. 23 La Perequazione
- Art. 24 Insediamenti perimetrati decentrati e sparsi

## **CAPITOLO 7**

### SISTEMA PRODUTTIVO

- Art. 25 Città produttiva D
- Art. 26 Città Turistica F

## **CAPITOLO 8**

### SISTEMA AMBIENTALE, STORICO E ARCHEOLOGICO

- Art. 27 Sistema ambientale
- Art. 28 Aree archeologiche

## **CAPITOLO 9**

### SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

- Art. 29 Sistema dei Servizi, delle Infrastrutture e degli Impianti
- Art. 30 Servizi pubblici di livello urbano
- Art. 31 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Art. 32 Servizi privati
- Art. 33 Verde pubblico attrezzato
- Art. 34 Infrastrutture per la mobilità
- Art. 35 Infrastrutture stradali
- Art. 36 Aree di ambientazione stradale e ferroviaria
- Art. 37 Relazione tra interventi urbanistici e sistema delle infrastrutture per la mobilità

## **CAPITOLO 10**

### DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 39 Premialità urbanistica e incentivi per la qualità' urbana, architettonica e funzionale
- Art. 38 Norme transitorie

## CAPITOLO 1

### OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

#### Art. 1 Oggetto del Piano

1.- Il Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di CAMPOLI APPENNINO disciplina le trasformazioni di rilevanza urbanistica del territorio comunale.

2.- Il Piano è stato progettato nel quadro della legislazione vigente, con l'obiettivo di semplificare l'azione amministrativa mediante l'applicazione di criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità, massima partecipazione, sostenibilità ambientale e perequazione urbanistica.

#### Art. 2 Contenuti del PUCG

- DOCUMENTO DI INDIRIZZO DEL PUCG RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ELABORATI DI ANALISI E PRESCRITTIVI
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N	COD	Tavola	Titolo - Rapporto
1	A1	ANALISI Inquadramento Territoriale	II QUADRO DI RIFERIMENTO Rapp. 1:25.000
2	A2	ANALISI Urbanistica	STRALCI MICROZONAZIONE SISIMICA Rapp. 1:10.000
3	A3a	ANALISI Urbanistica	Stralci PTPR Tav-A Rapp. 1:10.000
4	A3b	ANALISI Urbanistica	Stralci PTPR Tav. B Rapp. 1:10.000
5	A3c	ANALISI Urbanistica	Stralci PTPR Tav. C Rapp. 1:10.000
6	A4	ANALISI Urbanistica	STRALCI PTPG Rapp. 1:10.000
7	A5	ANALISI Sistema Ambientale	UNITÀ AMBIENTALI E PAESISTICHE Rapp. 1:10.000
8	A6	ANALISI Evoluzione Storica	L'EVOLUZIONE DELLA FORMA Rapp. 1:10.000
9	A7	ANALISI Urbanistica	AREE ED IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE, USI CIVICI Rapp. 1:10.000
10	A8	ANALISI Urbanistica	LA RETE INFRASTRUTTURALE-VIABILITÀ Rapp. 1:10.000
11	A9	ANALISI Urbanistica	SERVIZI ESISTENTI Rapp. 1:10.000
12	A10	ANALISI Urbanistica	IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE Rapp. 1:10.000
13	A11- A	ANALISI Urbanistica	INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI E RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI ABUSIVAMENTE SORTI (L.R. 28/80 e succ. agg.) Rapp. 1:5.000
14	A11- B	ANALISI Urbanistica	INDIVIDUAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI E RILEVAMENTO DEGLI EDIFICI ABUSIVAMENTE SORTI (L.R. 28/80 e succ. agg.)

			Rapp. 1:5.000
15	S1A	SINTESI	LE INVARIANTI DEL SISTEMA AMBIENTALE Rapp. 1:10.000
16	S1B	SINTESI	LE INVARIANTI DEL SISTEMA AMBIENTALE Rapp. 1:10.000
17	P1	PROGETTO Piano Direttore	GLI SCENARI E GLI OBIETTIVI DEL PIANO DI ASSETTO Rapp. 1:10.000
18	P2-A	PROGETTO Le infrastrutture	VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE CANALIZZATE ESISTENTI E DI PROGETTO Rapp. 1:5000
19	P2-B	PROGETTO Le infrastrutture	VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE CANALIZZATE ESISTENTI E DI PROGETTO Rapp. 1:5000
20	P3-A	PROGETTO Piano di Assetto	Il Piano di Assetto Rapp. 1:5.000
21	P3-B	PROGETTO Piano di Assetto	Il Piano di Assetto Rapp. 1:5.000

## CAPITOLO 2

### Art. 3 Grandezze urbanistiche ed edilizie

1.- **Superficie territoriale ST**: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private le aree pubbliche. Alla superficie territoriale si applica l'**Indice di edificabilità territoriale ET**.

2.- **Superficie fondiaria SF**: misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante attuazione diretta; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La Superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PUCG. Alla SF si applica l'**Indice di edificabilità fondiaria EF**.

3.- **Superficie coperta SC**: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine.

4.- **Superficie permeabile SP**: misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PUCG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

5.- **Capacità insediativa CI**: esprime, tramite il rapporto Superficie utile lorda/31,25 mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici. La SUL è definita nel successivo comma 10 del presente articolo.

6.- **Carico urbanistico CU**: esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso **CU/b**, medio **CU/m**, alto **CU/a**, particolarmente elevato **CU/pe**.

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

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

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

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

E' esclusa la superficie di:

- vani scala e vani corsa degli ascensori e la loro proiezione al piano terra;
- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;

- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,8 ml fuori terra a partire dall'extradosso del primo livello dell'edificio anche nel caso di edifici posti su piani inclinati qualora destinati a funzioni asservite agli usi e alle unità funzionali dei livelli sovrastanti (locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi);
- e) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 1,80 ml;
- f) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore, nel caso di comprovate tecnologie dedicate al risparmio energetico, il cui obbligo alla realizzazione vien riportato nel rilascio del Permesso a Costruire.

**11.- Superficie utile virtuale SUV:** esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuoriterra diviso per l'altezza virtuale di 3,20 m.

**12.- Volume costruito (VC) :** esprime in termini di volume utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa.

**13.- Volume fuori terra (Vft) :** esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 10.

**14.- Altezza degli edifici H:** misura la differenza in ogni punto tra la quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata.

Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35 %, l'altezza dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata di metà della differenza di quota tra linea di gronda, come in precedenza definita, e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione esterna di progetto fissata nel provvedimento abilitativo.

**15.- Distanza dai confini DC:** rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine.

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

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

#### Art. 4 Indici

**1.- Indice di edificabilità territoriale ET:** rappresenta la **Superficie utile lorda SUL** massima realizzabile per ogni metro quadro di **Superficie territoriale ST**. Il rapporto è espresso in mq/mq.

**2.- Indice di edificabilità fondiaria EF:** rappresenta la **Superficie utile lorda SUL** massima realizzabile per ogni metro quadro di **Superficie fondiaria SF**. Il rapporto è espresso in mq/mq.

**3.- Indice di copertura IC:** esprime il rapporto percentuale tra la **Superficie coperta SC** e la **Superficie fondiaria SF**, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della determinazione della **SUL** dell'atto amministrativo.

**4.- Indice di permeabilità IP:** esprime il rapporto minimo ammissibile tra la **Superficie utile lorda SUL** della costruzione stessa, Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.

#### Art. 5 Definizione di edilizia sociale e alloggio sociale

1.- Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 e sue modifiche ed integrazioni, per **edilizia residenziale sociale** si intende la disponibilità di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia,

agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto. Rientra nell'edilizia residenziale sociale l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni.

**2.-** L'edilizia residenziale sociale è realizzata da operatori pubblici e privati tramite l'offerta di alloggi in locazione o a riscatto, in modo da garantire l'integrazione di diverse fasce sociali e il miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari, anche attraverso la realizzazione di un progetto sociale di comunità ambientalmente e socialmente sostenibile con il supporto di strumenti e servizi per la riduzione dell'impatto ambientale, l'istruzione, la salute, il lavoro e l'educazione ambientale.

Sono definiti gestori di edilizia residenziale sociale i soggetti, pubblici e privati, che gestiscono alloggi di edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica, affidati a seguito di procedure di evidenza pubblica, nonché di proprietà privata. I gestori di edilizia residenziale sociale sono iscritti in un elenco regionale, la cui tenuta è curata dall'assessorato regionale competente in materia di politiche della casa.

**3.-** Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 sue modifiche ed integrazioni, nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale ricadono sia gli alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile di cui all'articolo 1, commi 258, 259, 285 e 286 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge finanziaria 2008) sia gli alloggi sociali come definiti e disciplinati dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea).

**4.-** Ai sensi dell'art. 1 del DM infrastrutture 22.4.2008, si definisce **alloggio sociale** l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Rientrano nella definizione precedente gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

**5.-** L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali. (Art. 1 c. 5 del DM 22 aprile 2008)

## **Art. 6 Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico**

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

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

**2.-** Ad ogni destinazione d'uso viene inoltre attribuito un Carico urbanistico (CU), in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati.

**3.-** Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico (CU) sono le seguenti:

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

b) Terziarie

- CU/b: Pubblici esercizi; Servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati) al di sotto di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a mq 250; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 500;
- CU/m: Servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati) al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 2500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative;
- CU/a: Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq 2500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo oltre mq 1000; Terziario direzionale, compresa la Pubblica Amministrazione;
- CU/pe: Centri commerciali; Discoteche oltre mq 1000;

c) Alberghiere e congressuali :

- CU/m: Attrezzature turistico ricettive (campeggi, villaggi turistici); Alberghi fino a 60 posti letto;
- CU/a: Alberghi oltre 60 posti letto; Centri congressuali;

d) Produttive

- CU/m: Artigianato produttivo e industria; Commercio all'ingrosso; Depositi e magazzini;
- CU/m: Impianti produttivi agro-alimentari.

e) Agricole

- CU/b: Abitazioni agricole; Agriturismo; Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia;

4.- Nel caso in cui gli Usi a carico urbanistico CU/pe o CU/a siano localizzati a meno di 300 m di distanza da fermate di linee pubbliche su gomma o di ferrovie metropolitane, il relativo Carico urbanistico potrà essere considerato rispettivamente CU/a e CU/m..

### **Cambiamento della destinazione d'uso**

5.- La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante da: permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o licenza edilizia, DIA, SCIA, altri titoli legittimi incluse le procedure di sanatoria, a condizione che siano definitivamente concluse.

In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile.

6.- È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso solo in conformità a quanto previsto dalle norme specifiche d'area.

7.- Non è considerato mutamento della destinazione d'uso ai sensi delle presenti norme tecniche quello che riguarda meno del 25% della superficie utile dell'unità immobiliare, sempreché conforme alle norme specifiche d'area.

8.- Il cambiamento della destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, sempreché non comporti aumento di *Carico urbanistico* (CU).

9.- Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere che comporti aumento di *Carico urbanistico* (CU) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione dal successivo art.7

10.- Il cambiamento di destinazione d'uso senza opere edilizie e con aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetto a Permesso di costruire o SCIA; il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie ma senza aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetta a Permesso di costruire o SCIA; il cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie e con aumento di *Carico urbanistico* (CU) è soggetto a Permesso di costruire.

## **Art. 7 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

1.- Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni, di cui all'art. 6, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati PPR e pubblici PPU:

<b>CU/b</b>	<b>PPR</b>	<b>PPU</b>
ABITATIVE	5 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
COMMERCIALI	3 mq/10 mq SUL	5mq/10 mq SUL
SERVIZI	3 mq/10 mq SUL	5mq/10 mq SUL
TURISTICO-RICETTIVE	3 mq/10 mq SUL	4 mq/10 mq SUL
AGRICOLE	3 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL

<b>CU/m</b>	<b>PPR</b>	<b>PPU</b>
COMMERCIALI	3 mq/10 mq SUL	10 mq/10 mq SUL
SERVIZI	3 mq/10 mq SUL	10 mq/10 mq SUL
TURISTICO-RICETTIVE	3 mq/10 mq SUL	10 mq/10 mq SUL
PRODUTTIVE	3 mq/10 mq SUL	2q/10 mq SUL

<b>CU/A</b>	<b>PPR</b>	<b>PPU</b>
COMMERCIALI	1 mq/10 mq SUL	20 mq/10 mq SUL
SERVIZI	3 mq/10 mq SUL	15 mq/10 mq SUL

2.- I parcheggi possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 200 ml dall'edificio.

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

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

5.- Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PUCG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti

## **Art. 8 Rilevanza degli usi degli spazi aperti di proprietà privata non agricoli e relativo carico urbanistico**

1.- Hanno rilevanza, ai fini del carico urbanistico, gli usi anche temporanei degli spazi aperti, sempreché non vietati dalla disciplina di PUCG, come definita dalle seguenti norme, volti ad insediare in aree incolte, aree dismesse, aree inutilizzate, le seguenti attività:

- a) depositi di merci a cielo aperto con esclusione di attività commerciali;
- b) vivai aperti al pubblico;
- c) pratica sportiva.

2.- Gli usi di cui al comma precedente, qualora consentiti dal PUCG, sono soggetti a permesso di costruire o titolo equivalente, salvo quanto diversamente disposto da leggi statali o regionali.

3.- In ogni caso, dovrà essere preventivamente sottoscritto un apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, con il quale venga assicurato il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici e privati nonché di aree pedonali di uso pubblico; venga altresì assicurato, ove necessario, il ripristino dello stato dei luoghi.

## Art 9 Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1.- In attuazione della vigente normativa (DPR 380 e ss.mm. e ii.) le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono le seguenti:

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

2.- Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* MO quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3, c. 1, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.mm.e ii.).

3.- Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* MS quelli che riguardano 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 (art. 3, c. 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e sue modifiche ed integrazioni quali quelle del D.L. LEGGE 12 settembre 2014, n. 133, all'art.17:"... Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

4.- Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* RC quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 3, c. 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

5.- Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* RE quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art. 3, c. 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002), come di seguito specificato:

RE1 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma ma con modifiche esterne;

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

RE3 come RE2 ma con ampliamento della SUL (sopraelevazione e/o aggiunta laterale);

RE4 demolizione e ricostruzione totale o parziale con mantenimento delle dimensioni preesistenti e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza;

6.- Sono interventi di *Demolizione e ricostruzione* DR quelli nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di area di sedime e/o di SUL di uno o più edifici.

7.- Sono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* RU quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale (art. 3, c. 1, lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

8.- Sono interventi di *Nuova edificazione* NE quelli che riguardano opere di nuova costruzione di singoli manufatti.

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

10.- Ai sensi dell'art. 1 commi 21-22-23-24 della Legge 15 dicembre 2004 n. 308, qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori. In caso di accoglimento dell'istanza presentata, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto. Il Comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare. L'accoglimento dell'istanza non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

11.- Nelle aree classificate dai Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico con classe di rischio R4, che limita l'applicazione del comma 5 del presente articolo, la ricostruzione del volume da demolire può avvenire con materiali diversi e numero di piani inferiore a quello esistente e conseguente variazione dell'area di sedime e di pertinenza, a condizione che l'intervento preveda un miglioramento delle caratteristiche sismiche.

12.- In considerazione delle variazioni e degli aggiornamenti normativi costituiti dalla revisione delle norme collegate al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, già vigenti ai sensi della L. n. 164 del 10-11-2014, le presenti norme tecniche di attuazione si intendono aggiornabili ai sensi delle attuali e future disposizioni nazionali effettuate al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.-

## **Art. 10** **Categorie di intervento paesaggistico-ambientale**

1.- Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in due categorie:

*Restauro paesaggistico-ambientale;*

*Riquilificazione paesaggistico-ambientale.*

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

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

## **Art. 11** **Categorie di intervento energetico – ambientale sugli edifici e spazi aperti**

1.- Gli interventi energetico – ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti si articolano in tre categorie:

*Miglioramento energetico – ambientale degli edifici e spazi aperti;*

*Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti;*

*Rigenerazione ambientale degli spazi aperti.*

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

Nel caso in cui un edificio di nuova costruzione, o interessato da interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, raggiunga un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento di quello previsto dalla normativa vigente alla data di approvazione del presente piano, è previsto un incremento delle superfici utili lorde pari al 10%, in qualunque zona ricada l'edificio, con esclusione della Città storica per la quale si applica la disciplina specifica di PUOCS (Piano Urbanistico Operativo del Centro Storico).

A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali in cui gli impianti tecnologici siano perfettamente integrati con l'architettura e con il paesaggio circostante e siano preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C - numero 1), tabella 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

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

Nel caso in cui un edificio interessato da interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, preveda un miglioramento igienico sanitario rilevante, è ammesso un incremento delle superfici utili lorde pari al 5%, in qualunque zona ricada l'edificio, con esclusione della Città storica per la quale si applica la disciplina specifica di PUOCS (Piano Urbanistico Operativo del Centro Storico).

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

## **Art. 12 Categorie di intervento ecologico – ambientale**

**1.-** Gli interventi ecologico – ambientali si articolano in tre categorie:

*Rinaturalizzazione dei suoli;*

*Rinaturalizzazione del reticolo idrografico;*

*Rinaturalizzazione di aree libere.*

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

**3.- Rinaturalizzazione del reticolo idrografico** è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado dei corsi d'acqua, mediante opere sistematiche di rimeandramento, riqualificazione spondale, etc., ed alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche a questi legate raggiungibili attraverso la rivitalizzazione e la creazione di zone umide associate alle vie d'acqua.

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

## CAPITOLO 3

### ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO

#### Art. 13 Sistemi e componenti

1.- La disciplina del territorio comunale definita dalle presenti Norme Tecniche è articolata in riferimento a componenti individuate negli elaborati :

17	P 1 Progetto – <i>Piano Direttore</i>	Gli scenari e gli obiettivi del piano di assetto Rapp. 1:10.000
18-19	P 2 Progetto	Progetto della mobilità - Pertinenze e rispetto Rapporto grafico
20-21	P 3 Progetto	Il Piano di Assetto Rapp. 1:5.000

2.- I Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore, Energia e Traffico, nelle parti aventi implicazioni di carattere territoriale, costituiscono quadro di riferimento, quale strumento sovraordinato, e in futuro integrano il PUCG.

Gli interventi di trasformazione sono consentiti se coerenti e nelle modalità previste dai Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore, Energia e Traffico

## CAPITOLO 4

### ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUCG

#### Art. 14

##### Caratteri ed efficacia degli elaborati

1.- La disciplina di PUCG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *elaborati prescrittivi* di cui al precedente articolo 2.

2.- Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

3.- Nell'eventuale contrasto tra le Norme Tecniche e le indicazioni contenute nelle tavole di PUCG, deve darsi prevalenza alle prime (norme di testo) sulle seconde (indicazioni grafiche).

4.- Gli elaborati di analisi e di sintesi di cui al precedente art. 2 hanno valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PUCG. Gli elaborati prescrittivi di cui al precedente art. 2 hanno valore programmatico in attuazione del PUCG.

5.- Ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi comporta variante al PUCG.

##### Modalità d'attuazione

6.- Il PUCG si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

7.- Per *interventi diretti* di attuazione del PUCG si intendono quelli realizzabili sulla base di: Permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Attività.

Il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato alla presentazione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto nei casi previsti dalla legge.

Il rilascio del Permesso di costruire potrebbe essere sottoposto alla preventiva progettazione unitaria dell'intervento.

**8.-** La Denuncia Inizio Attività e Segnalazione Certificata di Attività, si applicano nell'Ambito di Recupero del centro storico ARCS le cui componenti fanno parte della città storica, nelle forme e nelle modalità dallo stesso disciplinato.

**9.-** Per *interventi indiretti* di attuazione del PUCG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

**10.-** Per favorire l'integrazione tra gli interventi, diretti ed indiretti, pubblici e privati, anche attraverso incentivi, è facoltà dell'Amministrazione comunale pervenire alla loro definizione attraverso le procedure del Programma integrato di intervento di cui al successivo art.15,

**11.-** Gli interventi indiretti, sottoposti o meno alle procedure di cui ai precedenti commi, si attuano attraverso PUOC, assistito da convenzione. Tali strumenti saranno formati secondo le indicazioni degli elaborati prescrittivi del PUCG e sulla base del principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

**12.-** Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 e sue modifiche ed integrazioni, al fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali ed evitarne la concentrazione in circoscritti ambiti urbani, alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 vanno aggiunte le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata, all'amministrazione comunale.

La cessione gratuita riguarda le zone C del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ricomprese nei piani urbanistici attuativi che nel presente PUCG non sono state pianificate.

**13.-** Nei casi di cui al comma 12 la cessione delle aree per l'edilizia residenziale sociale è determinata nella misura minima del 20 per cento dell'area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per gli standard urbanistici.

**14.-** Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione del consorzio, nonostante formale invito da parte del Comune. Il Comune stesso potrà procedere alla formazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica.

**15.-** Tutti gli interventi indiretti, di iniziativa pubblica, sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla definizione, ad una procedura di informazione e consultazione della cittadinanza.

## **CAPITOLO 5**

### **Art. 15 Programma integrato d'intervento**

**1.-** Il Programma integrato ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.

**2.-** Il Programma integrato è di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari, ai sensi del comma 4.

**3.-** Il Programma integrato si applica:

- a) nella Città storica, al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi diretti privati e la loro integrazione con interventi sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- b) nella Città storica, in alternativa al Piano di recupero per le finalità indicate dalla specifica disciplina; in alternativa al Progetto Urbano, al fine di coordinare, in ambiti particolari, le previsioni del Programma triennale opere pubbliche con interventi privati di recupero e valorizzazione;

- c) nella Città consolidata, secondo i perimetri individuati dal PUCG, al fine di ristrutturare impianti urbani disomogenei e incompiuti, favorendo, mediante incentivi urbanistici, il diradamento o trasferimento delle costruzioni e il reperimento di aree per servizi pubblici;
- d) nelle aree ricadenti nei Programmi di recupero urbano, in caso di decadenza e ripresentazione delle proposte d'intervento già adottate;
- e) nell'Agro, al fine di promuovere interventi integrati di riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali, realizzazione di turismo rurale;

**4.-** Il Programma integrato è promosso e definito, di norma, con la seguente procedura:

- a) formazione di un Programma preliminare che definisca obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
- b) pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento;
- c) valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;
- d) formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.

**5.-** Il programma definitivo contiene, quali elaborati essenziali: la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati; le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio; il Piano finanziario; il Programma temporale.

**6.-** Qualora ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del Programma integrato, sia richiesta la competenza di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 e l'accordo di programma di cui all'art. 34 del decreto legislativo 267/2000.

**7.-** Ai sensi dell'art. 7 . 12 della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 e sue modifiche ed integrazioni fino alla L.R. 10-11-2014, allo scopo di riqualificare e recuperare i territori caratterizzati dalla presenza di elevate valenze naturalistiche, ambientali e culturali, i programmi integrati possono essere finalizzati al ripristino ambientale e all'incremento della dotazione di standard urbanistici, mediante la demolizione di porzioni di tessuti edilizi o di singoli edifici legittimamente realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette.

**8.-** Il programma integrato di cui al comma 7 prevede, disponendone la contestuale attuazione:

- a) la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;
- b) la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti in altre aree esterne a quelle vincolate di cui al comma 7, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria;
- c) un incremento premiale fino ad un massimo del 50 per cento del volume degli edifici demoliti, in proporzione alla dotazione straordinaria di standard urbanistici proposta nel programma.

**9.-** Ai sensi dell'art. 8 . 12 della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 e sue modifiche ed integrazioni fino alla L.R. 10-11-2014, per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati, i programmi integrati possono essere finalizzati all'incremento degli standard urbanistici e al riordino del tessuto urbano.

**10.-** Il programma integrato di cui al comma precedente può prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 40 per cento della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale. Fatta salva la dotazione straordinaria degli standard, ai fini dell'applicazione del presente comma, gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.

**11.-** I programmi integrati di cui al presente articolo assumono carattere di rilevante valenza urbanistica, possono riguardare anche aree libere e singole funzioni urbanistiche, ma non possono comunque interessare le destinazioni

urbanistiche che attengono ad aspetti strategici del PUCG, ovvero il sistema dei servizi pubblici generali, delle infrastrutture e della mobilità.

**12.-** Per i Programmi integrati nella Città consolidata sono individuabili appositi ambiti d'intervento e la relativa disciplina.

## **CAPITOLO 6**

### **SISTEMA RESIDENZIALE**

#### **Art. 16 Componenti del sistema residenziale**

**1.-** Le componenti del sistema residenziale sono articolate in riferimento a:

- a) la Città storica
- b) la Città consolidata
- c) la Città della trasformazione
- d) gli Insediamenti perimetrati decentrati e sparsi

#### **Art. 17 Città storica**

Definizione, obiettivi e componenti della Città storica

**1.-** Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale di antica formazione e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.

**2.-** All'interno della Città storica gli interventi sono finalizzati alla conservazione e la valorizzazione delle qualità di cui al precedente comma 1, nel rispetto delle categorie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali, peculiari di ciascuna delle componenti dalle quali è costituita e in particolare ai seguenti obiettivi generali:

- a) la manutenzione ed il recupero dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici,
- b) il mantenimento della destinazione residenziale prevalente dei tessuti e di quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile;
- c) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana, privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana;
- d) la valorizzazione e la fruibilità delle strutture e degli elementi di archeologia rilevati, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva o autonomi come interi organismi edilizi;
- e) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- f) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- g) la riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti;

**3.-** La Città storica si evidenzia negli elaborati n 20-21., planimetrie in rapp. 1:5.000

**4.-** L'Ambito di Recupero e Riqualificazione : "ARRCS" si attua mediante strumento esecutivo di iniziativa pubblica PUOCS, che utilizza le modalità di formazione di cui all'art.14.

## **La Città storica. Norme generali.**

**5.-** Si intendono per Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti, costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie.

**6.-** Per gli isolati di cui al precedente comma 5, gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie d'intervento come definite nel precedente art. 9:

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RC.
- d) Ristrutturazione edilizia RE
- e) Demolizione e ricostruzione DR

**7.-** Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC) ove riguardino immobili non vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, sono subordinati al parere della Soprintendenza Comunale ai BB.CC., da rendersi nel termine perentorio di 60 gg. decorso il quale si prescinde dal parere stesso.

**8.-** Per le aree di pertinenza degli edifici appartenenti alla Città storica, gli interventi sono specificati di seguito; in ogni caso, quando non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, qualora di uso carrabile, devono essere costituite anche da articolazione di materiali permeabili.

**9.-** Le destinazioni d'uso consentite nella città storica sono quelle di cui all'art. 6 comma 1 lett. a), b) e c), con le seguenti limitazioni:

- a) Terziarie, con esclusione di quelle a carico urbanistico particolarmente elevato CU/pe e delle Attrezzature commerciali con superficie di vendita oltre mq 250;
- b) Tutte le destinazioni d'uso, non incluse in quelle precedenti, legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono definitivamente concluse, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina, che sarà definita dal PUOCS.

## **La Città storica. Norme specifiche**

**10.-** Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali già definiti, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto storico;
- b) la conferma delle suddivisioni fondiari originarie attraverso il mantenimento delle strutture portanti verticali e delle confinazioni originarie degli spazi aperti di pertinenza;
- c) la conservazione dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti, il divieto di accorpamenti e rifusioni tra unità edilizie diverse se non compatibili con le specifiche norme di PUOCS;
- d) l'accorpamento all'interno della stessa unità edilizia di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale solo se tende a ricomporre i caratteri distributivi verticali originari senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai se non compatibili con le specifiche norme di PUOCS;
- e) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti ai fini della ridefinizione di unità edilizie contigue tra le quali si sono verificati processi di accorpamento, se non compatibili con le specifiche norme di PUOCS.
- f) il riconoscimento, il recupero e la reinterpretazione, ove necessario, del disegno dello spazio urbano progettato e dei suoi contenuti principali con una particolare attenzione ai rapporti formali e dimensionali tra i diversi edifici che compongono il tessuto e alla valorizzazione del rapporto tra gli spazi esterni, ripristinando e valorizzando eventuali connessioni storico-morfologiche, visuali e fondali relativi al contesto in cui si colloca il tessuto.

**11.-** In merito alle destinazioni d'uso, alle categorie e alle modalità d'intervento, valgono le prescrizioni definite dalle NTA del PUOCS dell'ARRCS.

## **12.- Spazi aperti**

Sono spazi aperti della città storica tutto ciò che costituisce il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, per via della loro riconoscibilità, della connotazione dei caratteri orografici ed ambientali, partecipano alla definizione della identità urbana:

- a) Verde privato – si intendono gli spazi aperti che costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della Città storica

b) Verde pubblico di livello urbano – si intendono gli spazi aperti definiti come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, giardini pubblici, parchi pubblici all'interno della Città storica  
Gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica dei luoghi.  
Le parti costruite che si rendessero disponibili per abbandono, degrado, o che risultino coerenti con l'evoluzione della struttura urbana, saranno riordinati nel sistema degli spazi aperti, ove previsto dal PUOCS dell'ARCS.

## **Art. 18 Città consolidata**

### **Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata**

1.- È costituita da tessuti di espansione a disposizione libera a carattere unitario, da edifici isolati nel lotto con diverse tipologie.

2.- I caratteri peculiari sono:

- a) un impianto urbano generalmente irregolare conformato alla morfologia dei luoghi e alle variazioni altimetriche, con strade prevalentemente non gerarchizzate;
- b) una struttura viaria sottodimensionata rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- c) una suddivisione fondiaria caratterizzata da una parcellizzazione minuta degli isolati;
- d) una regola di disposizione degli edifici caratterizzata dalla discontinuità puntiforme degli edifici isolati nel lotto;
- e) una disposizione degli edifici caratterizzata dall'allineamento su strada e/o dall'arretramento con distacco quasi mai uguale a quello stabilito;
- f) una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o distribuzione a una o più unità edilizie e alle rampe del garage;
- g) una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia della palazzina, a corpo unico o per aggregazione di corpi in linea, caratterizzata da una definizione generalmente non gerarchizzata dei prospetti;
- h) una compresenza di edifici speciali con caratteristiche di isolamento al centro del lotto con destinazione prevalente per servizi.

3.- Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 18 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) la valorizzazione e il miglioramento della fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza;
- b) la ristrutturazione degli edifici finalizzate a riqualificare e valorizzare luoghi nodali del tessuto (incroci, piazze e larghi) attraverso una diversa e più adeguata configurazione planovolumetrica che definisca nuovi spazi aperti di relazione in grado di consolidare l'identità delle diverse parti urbane;
- c) la ricerca di un nuovo disegno dei fronti e delle soluzioni d'angolo finalizzata a riconfigurare, sia dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) che del benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), gli affacci degli edifici disposti su strade a forte intensità di traffico, anche attraverso la modifica/eliminazione dei balconi e il recupero dei vani per ex servizi funzionali degli edifici e dei sottotetti (locali fontane, stenditoi, cabine idriche).

4.- La città Consolidata fa parte dei seguenti Ambiti:

- a) ATO 1 "CITTA' "
- b) ATO 2 "CARPELLO"
- c) ATO 3 "S. ANTONIO"
- d) ATO 4 "S. RESTITUTA"

5.- La Città consolidata si evidenzia negli elaborati n. 20-21 planimetrie in rapp. 1:5.000

6.- Gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli relativi alle seguenti categorie come definite nel precedente art. 9:

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RC.
- d) Ristrutturazione edilizia RE

- e) Demolizione e ricostruzione DR
- f) Nuova edificazione di singoli manufatti NE ;

7.- Oltre a quelli suddetti sono ammesse le seguenti categorie alle condizioni indicate:

- a) RE1, RE2: nei soli casi cui è necessario e possibile ripristinare la conformazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari impropriamente alterati;
- b) RE3, DR: nei casi in cui, secondo gli obiettivi di cui al precedente comma 3, si renda necessaria od opportuna una ristrutturazione edilizia in grado di garantire una più elevata qualità tipomorfologica, architettonica e costruttiva in presenza delle seguenti condizioni: rilevanti condizioni di degrado fisico-igienico degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza; perdita irreversibile dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi originari; assenza di valore architettonico degli edifici;
- c) Gli interventi DR sono subordinati all'approvazione di un *Progetto Unitario* adeguato alle regole del tessuto e del contesto urbano di riferimento.
- d) NE1 : per la esclusiva realizzazione di corpi di fabbrica lungo le fronti su strada finalizzata agli obiettivi di cui al comma 3 punto - c), secondo le condizioni di cui al precedente punto a) e b).  
Tale intervento dovrà interessare una dimensione pari al fronte-strada di almeno due interi isolati contrapposti lungo i lati della strada e dovrà essere realizzato previa redazione di un *Progetto Unitario* che definisca i caratteri morfologici e funzionali della nuova sistemazione urbanistica;
- e) NE2 :per la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo impianto che si inseriscano in forma compiuta nel tessuto esistente con caratteri morfologici e funzionali alla nuova sistemazione urbanistica;

8.- Oltre alle prescrizioni relative al precedente comma, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a. Negli Interventi RE3, DR è ammesso un incremento della **SUL** a parità della **SUv** fuori terra esistente fino all'applicazione dell'**ET** di ATO / ATS alla **SF** di proprietà detratta la **SUv** fuoriterra esistente; è inoltre ammesso un incremento fino al 10% del volume lordo fuori terra esistente, senza un ulteriore incremento di SUL, da destinare ad una migliore configurazione architettonica dell'edificio in rapporto all'inserimento nel contesto, anche attraverso la variazione dell'altezza dell'edificio preesistente coerentemente con l'altezza delle linee di gronda degli edifici confinanti.
- b. Per gli interventi finalizzati all'obiettivo di cui al punto c) del precedente comma 3, è consentito un incremento fino al 10% della **SUv** fuoriterra esistente derivante dalla riconfigurazione delle fronti, nel caso in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto superiore al 70% e siano in condizioni statiche precarie, attraverso la loro eliminazione totale o parziale nei limiti minimi del 50% di superficie calpestabile, a condizione che la proiezione verticale del nuovo volume di completamento sia interna alla superficie fondiaria;
- c. Per gli interventi finalizzati all'obiettivo di cui al punto a) del precedente comma 3, laddove si configurino come sistemazioni unitarie di aree di pertinenza di diverse unità edilizie, è consentita la rifusione e l'incremento di SUL dei parcheggi interrati attraverso l'utilizzo della superficie delle eventuali rampe carrabili eccedenti;
- d. NE1: la **SUL** da realizzare sarà calcolata mediante l'applicazione dell'**ET** di ATO / ATS alla **SF** di proprietà detratta la **SUv** fuoriterra eventualmente esistente;
- e. NE2: la **SUL** da realizzare sarà calcolata mediante l'applicazione dell'**ET** di ATO / ATS alla **SF** di proprietà detratta la **SUv** fuoriterra eventualmente esistente;

9.- Edifici d'interesse storico, architettonico, monumentale sono gli edifici storici inglobati nei tessuti esistenti o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'agro.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC sono ammessi gli interventi di categoria RE1, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitative, commerciali, servizi, turistico-alberghiere, limitatamente a "strutture alberghiere", agricole limitatamente ad "abitazioni agricole" e "agriturismo"

10.- Le destinazioni d'uso consentite nella Città consolidata sono quelle di cui all'art. 6 comma 1 lett. a), b) e c).

11.- Sono consentite tutte le destinazioni d'uso presenti, anche se non incluse in quelle di cui all'art. 6 comma 1 lett. a), b) e c), a condizione che siano legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti.

## 12.- Spazi aperti

Sono spazi aperti della città consolidata tutto ciò che costituisce il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, per via della loro riconoscibilità, della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico ambientali, partecipano alla definizione della identità urbana

- a) Verde privato – si intendono gli spazi aperti che costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della città consolidata
- b) Verde pubblico di livello urbano – si intendono gli spazi aperti definiti come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, giardini pubblici, parchi pubblici all'interno della città consolidata
- c) Spazi prevalentemente attrezzati per attività e tempo libero – si intendono gli spazi aperti ospitanti impianti per lo sport e lo svago, prevalentemente all'aria aperta o attrezzati con strutture mobili e/o strutture fisse ed edifici isolati strettamente connessi con le attività sportive e di svago

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, sono ammessi interventi di categoria RE1 sugli edifici o impianti esistenti, nonché tutte le categorie d'intervento ambientale.

Gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica dei luoghi.

Gli interventi di arredo degli spazi aperti della Città consolidata devono essere relazionati con il contesto, in modo tale che il tipo e le disposizioni siano coerenti con lo spazio circostante.

## Art. 19 Città della trasformazione

### Definizione, obiettivi e componenti della Città della trasformazione

1.- E' la città di nuovo impianto destinata a soddisfare le esigenze insediative residenziali, quelle di servizi di livello urbano e locale e a costituire la riqualificazione della città consolidata;

2.- Gli interventi, tutti soggetti a verifica di "sostenibilità", sono finalizzati a garantire il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici mediante l'attuazione perequativa.

3.- La città della trasformazione fa parte dei seguenti ambiti:

- a) ATS-1 "S. Pancrazio"
- b) ATS-2 "Centro Servizi del Parco-CICERONE"

4.- La Città della trasformazione si evidenzia negli elaborati n.20-21, planimetrie in rapp. 1:5.000 e 1:2.000. I perimetri sono di carattere prescrittivo.

5.- Le destinazioni d'uso consentite nella città della trasformazione sono quelle di cui all'art.6 c.1 lett. a), b) e c).

6.- Sono consentite tutte le destinazioni d'uso presenti, non incluse in quelle di cui all'art. 6 c.1 lett. a), b) e c), legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti.

## Art. 21 Ambito di Riqualificazione e Recupero (ARR)

1.- Nel territorio di Campoli Appennino, il perimetro di intervento è stato individuato nell'ARR 1, (Ambito di Riqualificazione e Recupero) che sottoposto a misure di salvaguardia ai fini ambientali, storici e idrogeologici, non appare sufficientemente definito ed organizzato, ma d'altra parte non consente interventi di natura ordinaria.

2.- Nell'Ambito di Trasformazione e Recupero ARR 1 gli interventi sono finalizzati all'attribuzione di maggiori livelli d'identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) L'incremento della dotazione di servizi e di verde attrezzato
- b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità
- c) La caratterizzazione degli spazi pubblici
- d) La qualificazione dell'edilizia

3.- L'Ambito di trasformazione e recupero ARR 1 è individuato nell'elaborato n. 20-21, planimetrie in rapp. 1:5.000

4.- L'Ambito di trasformazione e recupero ARR 1 si attua mediante strumento esecutivo di iniziativa pubblica che utilizza le modalità di formazione di cui all'art.14.

AMBITO	ST (Ha)	ET (mq/mq)	MC realizzabili	MC totali	STANZE totali	STANDARD fabbisogno (*)	STANDARD esistente
ARR CS	42,42		49.844	287.088	1.888	43.814	140.609

(\*) ai sensi dell'art. 23 c. 1 della L.R. 21/2009 si è ritenuto opportuno dimensionare il fabbisogno di standard proporzionalmente alla dotazione di cubatura/ab: nelle zone storiche e consolidate a 120 mc/ab corrispondono 27 mq/ab e nelle zone di trasformazione a 100 mc/ab corrispondono 22,5 mq/ab

## **Art. 21 Ambiti di Trasformazione Ordinaria (ATO)**

1.- Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili e le aree individuate nel nuovo PUCG come utili e necessarie per consentire una riorganizzazione-riqualificazione del disegno urbano. Il presente PUCG conferma il carattere di edificabilità dandogli destinazione prevalentemente residenziale unitamente alle funzioni necessarie a una maggiore integrazione nella città esistente.

2.- Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumenti esecutivi di iniziativa privata che utilizzano le modalità di formazione di cui all'art.14 (gli interventi indiretti) oppure di iniziativa pubblica nel caso di Piani di Zona di cui alla legge 167/1962, o ad intervento diretto, in considerazione della natura consolidata del tessuto.

3.- Negli Ambiti di trasformazione ordinaria deve sempre essere garantita la presenza di un mix-funzionale (con esclusione delle funzioni agricole e produttive) regolato da percentuali minime inderogabili, la quota percentuale eccedente quelle minime garantite è determinata dallo strumento attuativo, nel caso sia reso obbligatorio.

4.- Negli Ambiti di trasformazione ordinaria vengono individuate aree destinate a verde privato ecologico VPE (Verde Privato Ecologico), le quali, oltre alla quota di standard fissati dalla normativa, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche, quali l'edilizia sociale. Tali aree non debbono essere inferiori al 20% della ST.

5.- Le aree destinate a verde privato ecologico VPE dovranno essere attrezzate a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme, in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione.

6.- Gli edifici esistenti interni agli ambiti di trasformazione ordinaria possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto.

7.- La viabilità di accesso agli insediamenti che, ove sia necessario è da assoggettare ad uso pubblico, le piazze, i parcheggi privati, possono essere localizzati all'interno della zona VPA per un massimo del 15% della superficie.

8.- Gli Ambiti di trasformazione ordinaria che verranno programmati con strumento attuativo possono variare la dislocazione delle aree a VPA fermo restando la loro superficie minima. Negli strumenti attuativi potranno essere previsti mix funzionali diversi da quelli del presente piano se valutati positivamente in sede di concertazione pubblica. Il lotto minimo è di 1.000 mq.

9.- Gli strumenti attuativi degli ATO possono essere di iniziativa pubblica o privata e rientrano in quanto previsto all'art. 14 comma 10, 11, 12, 13, 14, 15.

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA**

#### **Indici urbanistico-ecologici**

- **ET = B1 = 0,4375**
- **ET = B2 = 0,3125**
- **VPE ≥ 20% della ST**
- **DA (densità arborea) = 40 alberi/ha - DAR (densità arbustiva) = 60 arbusti/ha**

#### **Indici edilizi**

- **H max = 16 mt**
- **Dc = ½ H con un minimo di 5 mt**
- **RC max = 15%**

### Mix funzionale :

- **Abitativo = 60% SUL**
- **Commerciale, servizi minimo = 10% SUL**
- **Quota flessibile = 30% SUL**

AMBITO	ST (mq)	ET (mq/mq)	MC realizzabili	MC totali	STANZE totali	STANDARD fabbisogno (*)	STANDARD esistente	STANDARD progetto
ATO 1 CITTA'	899.886	B1 = 0,4375 B2 =0,3125 Prod= 0,20	15.576	287.088	2.298	43.814	33.977	9.838
ATO 2 CARPELLO	126.727	B1 = 0,4375 B2 =0,3125	13.347	46.622	358	7.098		
ATO 3 S. ANTONIO	90.849	B1 = 0,4375 B2 =0,3125	31.438	51.346	423	9.152		
ATO 4 S. RESTITUTA	233.413	B1 = 0,4375 B2 =0,3125	5.695	57.918	476	8.868		

(\*) ai sensi dell'art. 23 c. 1 della L.R. 21/2009 si è ritenuto opportuno dimensionare il fabbisogno di standard proporzionalmente alla dotazione di cubatura/ab: nelle zone storiche e consolidate a 120 mc/ab corrispondono 27 mq/ab e nelle zone di trasformazione a 100 mc/ab corrispondono 22,5 mq/ab

### Art. 22 Ambiti di Trasformazione Speciale (ATS)

1.- Nel territorio di Campoli Appennino, sono stati individuati due perimetri di intervento definiti ATS, (Ambito di Trasformazione Speciale) che sottoposti a misure di salvaguardia ai fini ambientali, idrogeologici, e naturalistici, non appaiono sufficientemente definiti ed organizzati, ma d'altra parte non consentono interventi di natura ordinaria.

2.- Negli ambiti di Trasformazione Speciale ATS-1 e ATS-2, gli interventi sono finalizzati all'attribuzione di maggiori livelli d'identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- e) L'incremento della dotazione di servizi e di verde attrezzato, per favorire anche la dotazione urbana;
- f) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- g) La caratterizzazione degli spazi pubblici;
- h) La riqualificazione dei suoli e dell'edilizia mediante il recupero della cava dismessa e degli edifici del Centro Cicerone e della chiesa di San Pancrazio

3.- Gli Ambiti di trasformazione Speciale ATS-1 e ATS-2 sono individuati nell'elaborato n.20-21- planimetrie in rapp. 1:5.000.

4.- Gli Ambiti di trasformazione Speciale ATS-1 e ATS-2 si attuano mediante strumento esecutivo di iniziativa pubblica che utilizza le modalità di formazione di cui all'art.14.

5.- L'Ambito di trasformazione Speciale ATS-1 costituisce la Polarità urbana di Campoli Appennino e riguarda il luogo più rappresentativo dell'identità locale e corrisponde agli spazi urbani dove il PUCG localizza le funzioni in

grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile della intera città.

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE SPECIALE

I parametri e gli indici urbanistici per questi ambiti sono i seguenti:

#### Ripartizione della superficie dell'ambito

- VPE > 50% ST

#### Indici urbanistico-ecologici

- ET = 0,4375mq/mq da applicare alle aree della città consolidata "B1 "
- ET = 0,3125 mq/mq da applicare alle aree della città consolidata "C"
- ET = 0,25 mq/mq da applicare alle aree della città produttiva Turistica "F"
- DA = 35 alberi/ ha - DAR = 50 arbusti/ha

#### Indici edilizi

- H max = 16 mt
- Dc = 1/2 H con un minimo di 5 mt
- Rc max = 15%

#### Mix-funzionale: ATS1

- Abitative = 50% SUL
- Commerciale, servizi, Turistico-ricettivo, studi professionali = 20% SUL
- Quota flessibile = 30% SUL

#### Mix-funzionale: ATS2

- TURISTICO RICETTIVE = 50% SUL
- Commerciale, servizi, = 20% SUL
- Quota flessibile = 30% SUL

AMBITO	ST (mq)	ET (mq/mq)	MC realizzabili	MC totali	STANZE totali	STANDARD fabbisogno (*)	VPA Esistente	VPA Previsto
ATS 1 -S. Pancrazio-	38,76	B1=0,4375 C=0,3125	B1=24.468 C=11.800	46.055	493	10.570	27.400 +5.125	95.400
ATS 2 -Centro Servizi CICERONE-	35,29	F=0,25	157.958	166.037	1.364	32.337	1.161	31.176

(\*) ai sensi dell'art. 23 c. 1 della L.R. 21/2009 si è ritenuto opportuno dimensionare il fabbisogno di standard proporzionalmente alla dotazione di cubatura/ab: nelle zone storiche e consolidate a 120 mc/ab corrispondono 27 mq/ab e nelle zone di trasformazione a 100 mc/ab corrispondono 22,5 mq/ab

### Art. 23 - La perequazione urbanistica

#### 1.- Finalità.

Per perequazione s'intende quel principio etico e giuridico per una giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli destinati ad usi urbani e per la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree ad

servizio della collettività, riconoscendo ai proprietari un reale diritto edificatorio, secondo la classe a cui i loro terreni appartengono, determinato dall'indice convenzionale di edificabilità che misura la quantità di edificazione spettante al terreno.

Perequazione è anche la pratica urbanistica che, a fronte della gratuita cessione di terreni privati per opere pubbliche o della realizzazione di opere di urbanizzazione, concede il diritto a costruire case private in altre aree.

**2.-** Il PUCG individua gli ambiti soggetti ai meccanismi della "perequazione urbanistica" in quelli in cui l'intervento avviene con strumento urbanistico attuativo.

Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il presente PUCG definisce le regole della perequazione urbanistica. Le presenti norme garantiscono comunque la partecipazione pro quota dei vari proprietari, agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.

**3.-** Gli ambiti di perequazione possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato.

**4.-** Gli ambiti di perequazione vanno individuati all'interno degli Ambiti di Trasformazione Ordinaria o di Recupero

**5.-** L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà dell'ambito che individuano di volta in volta le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal PUCG. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale

**6.-** Al fine di compensare le spese sostenute per l'attuazione della perequazione, si stabilisce un incremento della capacità edificatoria (bonus compensativo) dell'uno per cento (1%), calcolato ai fini del carico urbanistico che potrà essere utilizzabile in proprio o liberamente commerciabile, all'interno del medesimo ambito di trasformazione.

**7.-** Nella redazione dei PUOC dovranno essere precisate le regole specifiche e le condizioni della perequazione.

**8.-** Se all'interno di un ambito perequativo sono compresi uno o più edifici per i quali è consentita la demolizione il loro volume viene riconosciuto in aggiunta a quello definito dall'indice. La definizione della cubatura di detti edifici dovrà risultare da un accurato rilievo grafico e fotografico. Il nuovo volume sarà assoggettato al contributo degli oneri di urbanizzazione come nuovo edificio. I volumi che vengono riconosciuti sono quelli realizzati in conformità con le norme del vecchio Piano e quelli regolarmente assentiti o condonati.

**9.-** Nel caso la volumetria da convenzionare sia inferiore a 500 mc, è facoltà del Consiglio Comunale concederne la monetizzazione, definita su stima, come differenza fra il valore di mercato e quello dell'edilizia convenzionata.

## **Art. 24 Insediamenti perimetrati decentrati e sparsi**

**1.-** Gli insediamenti perimetrati decentrati e sparsi ricadenti in zona agricola sono individuati negli elaborati n. 20 e 21, planimetrie in scala 1:5.000.

**2.-** Negli insediamenti perimetrati decentrati e sparsi ricadenti in zona agricola non è consentita la nuova edificazione, restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti. Per il recupero degli edifici esistenti e gli ampliamenti è ammessa senza limiti di tempo e decadenza la applicazione delle norme della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 e sue modifiche ed integrazioni fino alla L.R. 10-11-2014.

**3.-** Negli insediamenti perimetrati decentrati e sparsi ricadenti in zona agricola, tramite intervento diretto sono ammessi ai sensi dell'art.9 delle presenti norme: MO,MS,RC,RE,RU,DR,NE(previo PUA)

-la *RE* come definita all'art. 9 comma 5 delle presenti norme. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di uno o più fabbricati equivalenti, quanto a piani e volumi, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, oltre quelle relative al contenimento dei consumi energetici, è ammesso l'accorpamento. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli anche se accorpati, debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 6,00 m. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

-la *RU* come definita all'art.9 comma 7, prioritariamente nei casi in cui gli edifici siano ubicati entro le aree di rispetto stradale, o in aree soggette a vincolo.

In tali casi essi devono essere delocalizzati, con intervento di demolizione e ricostruzione, quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino ad un max del quindici per cento non cumulabile con alcun altro incremento di qualsiasi genere. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli anche se accorpati, debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 6,00 m. E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

**4.-** Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 6 comma 1 lett. a) ed e). Sono consentite inoltre le destinazioni non incluse in queste, legittimamente già esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti. Sono ammesse inoltre le destinazioni produttive strettamente dipendenti e connesse all'attività agricola.

**5.-** Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

**6.-** Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento. Tale incremento non è cumulabile con quello previsto per adeguamento igienico sanitario di cui al comma precedente.

**7.-** Per quanto non previsto nel presente articolo si applica la stessa disciplina prevista per le zone agricole di cui agli artt. 55 e 57 della L.R. n. 38 del 22 dicembre 1999 così come modificati dalla L.R. n. 8 del 17 marzo 2003 e le norme della L.R. 11 agosto 2009 n. 21 e sue modifiche ed integrazioni fino alla L.R. 10-11-2014, in misura stabile, senza limiti temporali.

**8.-** Per gli edifici situati in aree agricole, sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 5 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche, gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del citato D. Lgs 42/2004.

**9.-** Nelle aree naturali protette, con esclusione delle zone di promozione economica e sociale individuate nei piani di assetto delle aree naturali protette vigenti ovvero, in assenza dei piani di assetto, delle zone B individuate dalle leggi istitutive delle aree ai fini dell'applicazione delle disposizioni di salvaguardia ovvero, in assenza dell'individuazione delle zone B, nelle zone che nelle leggi istitutive delle Aree Naturali Protette, le aree agricole si considerano edificabili ai fini dell'applicazione delle norme di salvaguardia fatto salvo in ogni caso il nulla osta del soggetto gestore dell'area naturale protetta.

## **CAPITOLO 7**

### **SISTEMA PRODUTTIVO**

#### **Art. 25. Città produttiva D**

**1.-** La città produttiva è costituita dalle parti del territorio comunale individuate con destinazione produttiva. In essa sono ammesse le seguenti destinazioni:

- produzione artigianale di beni,
- lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali;
- stoccaggio, manipolazione e distribuzione di materiali energetici;
- impianti, attrezzature e servizi per le comunicazioni e i trasporti;
- strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, foresterie, sportelli bancari, ecc.

2.- Nell'ambito degli edifici (insediamenti) produttivi è ammessa inoltre la realizzazione di punti vendita dei beni prodotti dall'azienda con superficie coperta massima pari al 20 % della superficie coperta totale. Tali punti vendita al pari dell'alloggio di servizio e/o custodia dovranno integrarsi con la struttura produttiva.

3.- La disciplina è quella della *pianificazione particolareggiata definita*, per la quale vale quanto stabilito dallo strumento urbanistico esecutivo. Il PUCG si attua mediante i parametri e gli indici seguenti:

#### Ripartizione della superficie dell'ambito

- VPE > 30% ST

#### Indici urbanistico-ecologici

- ET = 0.20 mq/mq
- H max = 10,50 mt (esclusi i volumi tecnici)
- DA = 10 alberi/ ha

#### Indici edilizi

- H max = 10,50 mt
- Dc =  $\frac{1}{2}$  H con un minimo di 5 mt
- Rc max = 40%

#### Mix-funzionale:

- Abitative = max 25% SUL
- Commerciale, servizi, max 20% SUL

### Art. 26. Città Turistica

1.- La città Turistica è una forma di città produttiva costituita dalle parti del territorio comunale individuate con destinazione Turistica. In essa sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Ricettività in tutte le forme compatibili con le successive norme dimensionali.
- Accoglienza anche di tipo agriturismo, o similare preordinata allo sfruttamento delle risorse locali.
- Ristorazione come forma di completamento della ricettività.

2.- Nell'ambito degli edifici è ammessa inoltre la realizzazione di punti vendita dei beni prodotti dall'azienda con superficie coperta massima pari al 20 % della superficie coperta totale. Tali punti vendita al pari dell'alloggio di servizio e/o custodia dovranno integrarsi con la struttura turistica.

3.- Negli ambiti turistici dovrà privilegiarsi una attenta integrazione con l'ambiente anche mediante la riproposizione di strutture, materiali e componenti edilizie tipiche Campolesi. A tal fine si valuterà la proposta edilizia mediante un esame dei caratteri edilizi che vedranno l'applicazione degli incentivi energetici e di qualità.

4.- La disciplina è quella della *pianificazione particolareggiata definita*, per la quale vale quanto stabilito dallo strumento urbanistico esecutivo. Il PUCG si attua mediante i parametri e gli indici seguenti:

#### Ripartizione della superficie dell'ambito

- VPE > 40% ST

#### Indici urbanistico-ecologici

- ET = 0.25 mq/mq
- H max = 10,50 mt (esclusi i volumi tecnici)
- DA = 30 alberi/ ha

#### Indici edilizi

- H max = 10,50 mt

- $D_c = \frac{1}{2} H$  con un minimo di 5 mt
- $R_c \text{ max} = 30\%$

**Mix-funzionale:**

- Ricettive = max 90% SUL
- Abitative = max 10% SUL
- Commerciale, servizi, max 20% SUL

## CAPITOLO 8

### SISTEMA AMBIENTALE, STORICO E ARCHEOLOGICO

#### Art. 27. Sistema ambientale

1.- Sono componenti del sistema ambientale:

- a) Aree naturali protette
- b) Reticolo idrografico
- c) Aree boscate
- d) Aree agricole
- e) Sistema del paesaggio naturale

2.- Concorrono al Sistema ambientale le aree verdi pubbliche e private, anche a carattere storico, come disciplinate dalle norme sul Sistema residenziale.

3.- Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio tutte le componenti della Rete ecologica e la relativa disciplina di cui ai successivi commi.

#### 4.- Aree naturali protette nazionali e regionali

Nelle Aree naturali protette regionali si applica la disciplina di cui alla LR 29/97 e successive modificazioni. Fino all'approvazione dei Piani di assetto, si applica la disciplina transitoria della L.R. 29/97.

Nelle aree naturali protette si intendono comprese anche le Zone a Protezione Speciale (ZPS) ed i Siti di Importanza Comunitaria (SIC). Alle ZPS e ai SIC si applica la disciplina di cui alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, al DPR n. 357/97 e ss. mm. e ii., e alla DGR n. 363/2008.

#### 5.- Reticolo idrografico

5.1.- Negli elaborati n. 29 – P3A e 30 – P3B “Il nuovo assetto urbano”, planimetrie in rapp.1:5.000, sono individuati i fossi vincolati che attraversano il territorio comunale. Ad essi andranno applicate le disposizioni dell'art. 35 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 e pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14.02.2008.

5.2.- Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla L 431/85 e successive modifiche ed integrazioni, e nella fascia di rispetto di 50 m dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- a) tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
- b) qualsiasi attività estrattiva;
- c) sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo ( muri di sostegno, briglie, traverse );
- d) scogliere in pietra non rinverdite;
- e) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo; rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.

5.3.- Sono consentiti gli interventi di Risanamento ambientale (RSA), Ripristino ambientale (RIA) e Restauro ambientale (REA).

5.4.- Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra, a condizione che siano associati a interventi di Mitigazione di impatto ambientale (MIA):

- a) le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete ( opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze );

- b) le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione della acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- c) le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

**5.5.-** Nella fascia di rispetto di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla L 431/85 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di cui al comma 5.3.

È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti dalle normali operazioni di pulizia.

**5.6.-** In corrispondenza delle aree urbanizzate, così come individuate negli elaborati n. 20-21, la fascia di rispetto di fiumi e torrenti di cui alla L 431/85 e successive modifiche ed integrazioni è ridotta a 50 m dalla sponda o dal piede dell'argine.

## **6.- Aree boscate**

Le aree boscate sono individuate sulla base della Tav. B Foglio 37-402 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 e pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14.02.2008.

Alle aree boscate si applica la disciplina di tutela di cui all'art. 38 delle Norme di attuazione del PTPR.

## **7.- Aree agricole**

**7.1.-** Le aree agricole sono individuate negli elaborati n.20-21-P3 " il piano di assetto" planimetrie in rapp. 1:5.000. Le aree agricole si distinguono in:

- E1 Aree agricole
- E2 Aree agricole a valenza ambientale o boscate

### **7.2.- Aree agricole (E1)**

Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate all'agricoltura non interessate da limitazioni d'uso di natura ambientale.

Le prescrizioni tutelano la vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità dell'azienda agricola; sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone E1, incluse le aree ricadenti nelle aree naturali protette, costituite dalle zone di promozione economica e sociale individuate nei piani di assetto delle aree naturali protette vigenti ovvero, in assenza dei piani di assetto, delle zone B individuate dalle leggi istitutive delle aree ai fini dell'applicazione delle disposizioni di salvaguardia ovvero, in assenza dell'individuazione delle zone B, nelle zone che nelle leggi istitutive delle Aree Naturali Protette, si considerano edificabili ai fini dell'applicazione delle norme di salvaguardia fatto salvo in ogni caso il nulla osta del soggetto gestore dell'area naturale protetta:

- agricola
- ricettività agrituristica,
- trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli
- residenziale solo in stretta connessione alla attività agricola.

**7.3.-** Gli interventi ammessi nelle zone E1 sono:

- a) Intervento diretto
- b) pianificazione attuativa mediante PUA - Piano di utilizzazione aziendale, ai sensi dell'Art. 57 della LR 38/99 così come modificato dalla L.R. n. 8 del 17 marzo 2003.

a)- Tramite intervento diretto sono ammessi:

- Manutenzione Ordinaria MO
- Manutenzione Straordinaria MS
- Restauro e Risanamento Conservativo RC
- Ristrutturazione Edilizia RE
- Ristrutturazione Urbanistica RU
- Demolizione e Ricostruzione DR
- Nuova edificazione NE (previo PUA)

E' ammesso un aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal D.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento al fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio tramite sopraelevazione o addizione

laterale e nella misura massima del 10% di quella preesistente una tantum per ogni unità immobiliare. Nel predetto aumento di volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici. Sono ammessi interventi per favorire ed incrementare l'attività agrituristica (L.R. 10.11.97, n.36). Sono ammesse le costruzioni di serre per la produzione di culture ortofrutticole e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante ( LR Lazio. 12.08.96, n.34 e LR Lazio 22.12.99 n.39). E ammessa la realizzazione di aviosuperfici e campi di volo (LR Lazio 10.11.97, n.41).

b)- Tramite pianificazione attuativa sono ammessi i PUA - Piano di utilizzazione aziendale, ai sensi dell'Art. 57 della LR 38/99 così come modificato dalla L.R. n. 8 del 17 marzo 2003.

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice del beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 5 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche, gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del citato D. Lgs 42/2004.

#### **Prescrizioni particolari:**

All'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto "Il permesso di costruire".

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore del PUCG, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione calcolata in ragione di 1mq./1mc.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli anche se accorpati, debbono essere strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza, con un distacco minimo dei corpi di fabbrica di 6,00 m.

E' ammesso che possano essere collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati in accordo a quanto previsto dal Piano di utilizzazione aziendale, ai sensi dell'Art. 57 della LR n. 38/99 e ss.mm. e ii.. Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo.

Non costituisce variante al P.U.C.G. l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc., o reti comunque di interesse pubblico.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui al comma 7.5 e può essere derogato soltanto quando ci siano più fondi asserviti che consentano, nel complesso, di raggiungere la dimensione fisica ed economica corrispondente alla unità aziendale minima.

Nelle zone E1 ed E2, allo scopo di garantire la coltivazione dei tartufi è ammessa la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli nei perimetri definiti dalle coltivazioni delle "tartufaie". In tali ricoveri è ammessa la realizzazione di serbatoi irrigui completi di macchinari. Le dimensioni saranno adeguate alla estensione della superficie coltivata per come perimetrata, ed in ogni caso non potranno superare la dimensione geometrica di mt. 4,00x 4,00, con altezza massima assoluta di mt. 2,70, per consentire l'accumulo di almeno Lt.15.000 di acqua. Per la loro realizzazione saranno ammessi esclusivamente materiali riciclabili di origine naturale, con esclusione di murature in elevazione e strutture non rimovibili. Alla richiesta di realizzazione andrà allegata una relazione di professionista abilitato che evidenzii il fabbisogno di acqua in relazione alla estensione dell'area interessata.

#### **7.4.- Parametri urbanistici:**

I parametri sono definiti attraverso l'individuazione della "Unità Aziendale Minima", in osservanza di quanto sancito dal comma 3 art. 52 della L.R. 38/99 e ss.mm. e ii.. e sono funzionali alla determinazione del lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola, salvo quanto specificatamente stabilito ai seguenti commi 7.5 e 7.6 i parametri generici sono:

- |                                 |         |   |
|---------------------------------|---------|---|
| - Distanza dai confini esterni: | Dc =    | $\frac{1}{2}$ H con un minimo di 5,00 m |
| - Distanza dalla strada:        | Ds =    | 20,00 m.                                |
| - Altezza massima:              | H max = | 7,50 m                                  |

#### **7.5 "Unità Aziendale Minima" Definizione:**

Nella suddivisione del territorio agricolo comunale è possibile individuare, quali aree sono caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata, aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Questa suddivisione in aree omogenee del territorio agricolo comunale deriva dall'analisi delle aziende agricole che in esso sono presenti.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30 mila metri quadri (art 5 comma 6 Legge Regionale 17 marzo 2003, n. 8).

**7.6.-** Gli edifici interessati dagli interventi di cui al comma 7.3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento che non si potrà sommare a nessun incremento di qualsiasi genere o natura.

**7.7.-** Per quanto non previsto nel presente articolo si applica la disciplina di cui agli artt. 55 e 57 della L.R. n. 38 del 22 dicembre 1999 così come modificati dalla L.R. n. 8 del 17 marzo 2003.

**7.8.-** Aree agricole a valenza ambientale o boscate (E2)

Sono le aree, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale, destinate all'agricoltura, interessate da particolari qualità paesistiche. Tali zone sono parte essenziale nella definizione degli aspetti tipici del territorio comunale. La tutela di queste parti del territorio si propone la salvaguardia dello spettacolo delle bellezze panoramiche. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di piano.

Si applica la disciplina di tutela relativa alle ZPS, di cui al comma 4 del presente articolo.

## **8.- Sistema del paesaggio naturale**

Il sistema del paesaggio naturale viene individuato negli elaborati n20-21 Piano di assetto, planimetrie in rapp. 1:5.000, sulla base della Tav. A del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 e pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14.02.2008.

Il sistema del paesaggio naturale si articola in:

- Paesaggio naturale
- Paesaggio naturale di continuità
- Paesaggio naturale agrario

Al paesaggio naturale, al paesaggio naturale di continuità ed al paesaggio naturale agrario si applica la disciplina di tutela, uso e valorizzazione di cui agli artt. 21 – 22 – 23 delle Norme di attuazione del PTPR.

## **Art. 28. Sistema storico e archeologico**

Le aree di interesse archeologico ed i beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono individuati sulla base della Tav. B del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 e pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14.02.2008.

Alle aree di interesse archeologico e ai beni puntuali diffusi si applica la disciplina di tutela di cui agli artt. 41 e 45 delle Norme di attuazione del PTPR.

## CAPITOLO 9

### SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

#### Art. 29 Sistema dei Servizi, delle Infrastrutture e degli Impianti

##### Servizi pubblici - Norme Generali

1.- Le aree per Servizi pubblici sono individuate negli elaborati n.20 e 21, planimetrie in rapp. 1:5.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici, rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.

2.- Ai fini dell'acquisizione pubblica, tramite compensazione, delle aree di cui al comma 1, fatta eccezione di quelle appartenenti alla Città storica e di quelle relative al verde pubblico di arredo stradale, è attribuito alla proprietà un diritto edificatorio pari a 0,25 mq/mq, da concentrare sul 20% dell'area di proprietà, a fronte della cessione al Comune del restante 80%. Tale cessione avverrà mediante atto pubblico registrato e trascritto. L'area ceduta al Comune è destinata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche. Sull'area privata sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

-Piccole strutture di vendita;

-Pubblici esercizi;

-Servizi privati, con esclusione di sportelli bancari e agenzie di servizio.

-Attrezzature collettive.

Nella stessa area dovranno essere altresì reperiti gli standard urbanistici necessari alle destinazioni d'uso insediate.

3.- L'attuazione degli interventi sulle aree di cui al comma 2 è subordinata ad un progetto pubblico che distingua l'area privata da quella pubblica e individui, per quest'ultima, le specifiche destinazioni.

Approvato il progetto preliminare, il Comune invita i proprietari delle aree interessate ad aderire alla proposta progettuale ovvero a presentare motivate osservazioni e proposte entro i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell'invito. Il Comune, valutate, anche per via negoziale, le osservazioni e le proposte pervenute, redige e approva il progetto definitivo, con la contestuale dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità. Approvato il progetto senza la formale adesione dei proprietari, il Comune, previa diffida a stipulare l'atto di cessione dell'area individuata dal progetto, avvia le procedure di esproprio, nel rispetto delle norme vigenti in materia. L'acquisizione delle aree destinate a pubblici servizi è subordinata all'inserimento delle opere nel Programma delle opere pubbliche.

4.- La definizione progettuale di cui al comma 3 può essere preceduta da un programma comunale di acquisizione, trasformazione e gestione delle aree, che individui, tra l'altro, gli ambiti d'intervento, le fasi temporali, le risorse finanziarie. Tale programma può essere predisposto previa sollecitazione, mediante invito pubblico, di proposte private d'intervento, da formulare secondo i criteri di localizzazione e dimensionamento stabiliti nello stesso invito. In tal caso, la valutazione e approvazione delle proposte terrà conto della rispondenza alla procedura di cui al comma 3.

5.- Il Comune può affidare la gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione. La richiesta dei proprietari avviene a seguito dell'invito del Comune successivo alla progettazione preliminare, di cui al comma 3, ovvero dell'avviso pubblico di cui al comma 4. I proprietari possono concorrere alla realizzazione delle attrezzature da gestire, a fronte di eventuali proventi di esercizio e potendone scomputare i costi dagli oneri di urbanizzazione.

6.- Le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico che successivamente all'approvazione del presente Piano dovessero essere dismesse perdendo la loro funzione originaria, in assenza di specifiche variazioni di destinazione d'uso da conseguire mediante specifica variante urbanistica, potranno essere utilizzate ai fini della localizzazione dei servizi privati così come disciplinati all'art. 32 delle presenti norme.

## Art. 30 Servizi pubblici di livello urbano

1.- I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio di cui al precedente art. 29, in riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello urbano da realizzare, sono i seguenti:

- a) Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria):
  - EF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria) = 0,5mq/mq
  - Parcheggi privati = 1 mq /20 mq SUL
  - Parcheggi pubblici = 1 mq /5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- b) Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale):
  - EF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria) = 0,5 mq/mq
  - Parcheggi privati = 10 mq per ogni posto letto
  - Parcheggi pubblici = 1 mq /5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- c) Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli):
  - EF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria)=0,7mq/mq
  - Parcheggi privati = 1 mq /20 mq SUL
  - Parcheggi pubblici = 1 mq/4 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- d) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi):
  - IP=20%
  - Parcheggi pubblici = 10 mq/100 mq SUL
  - DA= 20 alberi/ha; DAR= 40 arbusti/ha
- e) Attrezzature culturali e congressuali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali)
  - EF (indice di edificabilità fondiaria che si applica sulla superficie fondiaria)=0,7mq/mq
  - Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- f) Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie): secondo le normative vigenti in materia.
- g) Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare): secondo le normative vigenti in materia.
- h) Cimiteri: Le aree relative a tale attrezzatura sono specificate nell'elaborato n.20-21 "Piano di assetto", planimetria in rapp. 1:5.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate dalla legislazione vigente.

## Art. 31 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

1.- I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio, in riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello locale da realizzare, sono i seguenti:

- a) Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo):
  - EF = 0,45 mq/mq
  - IP(indice di permeabilità)=40%
  - Parcheggi privati = 1 mq /5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- b) Attrezzature di interesse Comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio):
  - EF = 0,45 mq/mq

- IP =40%
  - Parcheggi privati = 1 mq /5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- c) Attrezzature religiose (edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani ed attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive a essi connesse):
- EF=0,6 mq/mq
  - IP=50%
  - Parcheggi privati = 1 mq /5 mq SUL
  - DA = 20 alberi/ha; DAR = 40 arbusti/ha
- d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici con esclusione del verde pubblico di arredo stradale):
- EF=0,05mq/mq
  - IP= 75%
- e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti):
- EF = 0,25 mq/mq (per gli impianti coperti)
  - IP= 50%
- f) Parcheggi pubblici (parcheggi pubblici da realizzarsi a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona):
- IP=75%
  - DA= 2 alberi ogni mq 100 di SF

### **Art. 32 Servizi privati**

1.- Le aree per Servizi privati sono individuate negli elaborati n. 20-21 planimetrie in rapp. 1:5.000. Esse comprendono servizi e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, attrezzature e impianti delle aziende erogatrici di pubblici servizi comprese le relative sedi amministrative, Commerciale e Servizi, Turistico-ricettive.

2.- In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificio esistente con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Commerciale e Servizi, a Carico urbanistico CU/b e CU/m;
- b) Turistico-ricettive, limitatamente a "Strutture alberghiere".

3. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (in caso di Demolizione e ricostruzione DR):

- EF = Ef esistente
- H max = H max esistente
- IP= 30%
- DA = 40 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha

### **Art. 33 Verde pubblico attrezzato**

1.- Le aree per Verde pubblico attrezzato, individuate negli elaborati n.20-21 planimetrie in rapp. 1:5.000, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive, per il tempo libero e delle funzioni complementari connesse (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoro, servizi culturali e ricreativi); le attrezzature sportive coperte con strutture fisse e i servizi dovranno rispettare un indice di copertura IC non superiore al 10%.

2.- Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET = 0,06 mq/mq;
- H max = 10 mt, salvo impianti sportivi coperti
- IP= 70%
- Parcheggi privati = 1 mq/5 mq SUL
- Parcheggi pubblici = 1 mq/2,5 mq SUL
- DA= 40 alberi/ha; DAR= 80 arbusti/ha

3.- Nell'ambito della superficie coperta, e comunque per un'estensione non superiore al 10% dell'intera area, possono essere realizzati autorimesse e box privati interrati, destinati ai residenti delle zone limitrofe, purché previsti da un progetto unitario esteso all'intera area.

4.- I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche di cui al precedente comma 2 e le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, non sono applicabili alle aree classificate dal presente Piano come Verde pubblico attrezzato ricadenti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi attuati.

#### **Art. 34 Infrastrutture per la mobilità**

1.- Nell'elaborato P2-A P2 B n 18-19 "viabilità esistenti e di progetto", è rappresentato in forma schematica il sistema della mobilità. Il sistema è composto dalle reti stradali che costituiranno il quadro di riferimento per la definizione e l'aggiornamento degli strumenti di programmazione del settore.

2.- Il sistema della mobilità è composto dalle infrastrutture esistenti, da quelle esistenti da adeguare e da quelle da adeguare e di progetto. Le aree per le infrastrutture per la mobilità comprendono: quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento, alla sosta dei veicoli, i percorsi riservati ai pedoni, le sedi e gli impianti per i mezzi di trasporto, le superfici comprese nelle fasce di pertinenza anche quando queste non siano esplicitamente indicate nella cartografia.

#### **Art. 35 Infrastrutture stradali**

1.- Le aree delle *Infrastrutture viabilistiche* comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto (adeguamento delle strade esistenti e realizzazione di nuove strade), con le relative fasce di pertinenza e fasce di rispetto, così come definite dal Nuovo Codice della Strada.

2.- Le sedi stradali sono classificate nell'elaborato "Progetto della mobilità – Pertinenze e rispetto" planimetria in rapp. grafico, in cinque categorie:

- A - autostrade,
- B - strade extraurbane principali;
- C - strade extraurbane secondarie,
- D - strade urbane di scorrimento
- E - strade urbane di quartiere
- F - strade locali

3.- Alle categorie stradali sopra riportate corrispondono le seguenti *fasce di pertinenza*, consistenti in parti integranti della strada da utilizzare per la realizzazione di altre componenti quali banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fasce di sosta laterale, fermate dei mezzi pubblici; all'interno di essa sono comunque realizzabili opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione degli impatti.

- autostrade, fascia di pertinenza minima pari a 20,00 m;
- strade extraurbane principali, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m
- strade extraurbane secondarie, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m
- strade urbane di scorrimento, fascia di pertinenza minima pari a 15,00 m
- strade urbane di quartiere, fascia di pertinenza minima pari a 10,00 m
- strade locali, fascia di pertinenza minima pari a 5,00 m

4.- Alle stesse categorie stradali corrispondono le seguenti *fasce di rispetto*:

- autostrade, fascia di rispetto minima pari a 60,00 m;
- strade extraurbane principali, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m;
- strade extraurbane secondarie, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m;
- strade urbane di scorrimento, fascia di rispetto minima pari a 20,00 m.
- strade urbane di quartiere, fascia di rispetto minima pari a 10,00 m.
- strade locali, fascia di rispetto minima pari a 5,00 m.

Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e vengono misurate dal ciglio stradale.

**5.-** Nelle fasce di rispetto è vietato ogni altro tipo d'intervento, fatta eccezione di: sistemazioni a giardino; parcheggi scoperti, con esclusione di qualsiasi edificio; reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche ; canalizzazioni irrigue; pozzi; metanodotti ; strade a servizio dell'edificazione prevista al di fuori delle fasce di rispetto, strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto; impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di servizio. Sulle costruzioni già esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia.

**6.-** Nel caso di esproprio di edificio per abitazione o per attività lavorativa per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità o di loro ampliamenti ovvero nei casi in cui tali opere incidano sui suoi requisiti di abitabilità o producano una incompatibilità ambientale, accertata da apposita procedura di VIA approvata unitamente al progetto per l'infrastruttura, può essere consentita la demolizione e ricostruzione di Superficie lorda di pavimento pari a quella esistente incrementata del 10% ma con le stesse destinazioni d'uso. La ricostruzione potrà avvenire su aree adiacenti appartenenti allo stesso proprietario, purché non destinate a spazi pubblici, oppure su altra area di proprietà comunale o di terzi individuata per tale ricollocazione o su altra area all'interno del territorio comunale di proprietà dell'espropriando, tramite variante di PUCG, qualora l'amministrazione comunale rilevi motivazioni di ordine socio-economico.

**7.-** I parcheggi all'interno delle fasce di rispetto non concorrono a costituire le dotazioni minime

**8.-** I limiti delle fasce di rispetto sono inderogabili, in quanto stabiliti oltre che in conformità alle norme sovraordinate e vigenti in materia, per ragioni di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture presenti.

**9.-** In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

## **Art. 36 Ambiti di riqualificazione stradale**

**1.-** Con riferimento a quanto previsto per la pianificazione all'art.34 delle presenti NTA e dalla futura previsione del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, le ferrovie, l'autostrada, le strade di appartenenza alla rete principale urbana, esistenti (da declassare), da adeguare e di nuova realizzazione dovranno essere sottoposte ad interventi per la eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti conseguenti al traffico motorizzato e ferroviario. Quelle infrastrutture considerate come fonte di criticità per il sistema insediativo e ambientale dalla pianificazione di settore dovranno essere "inserite" nel contesto urbano ed extra urbano, attraverso la realizzazione di opportuni ambiti di riqualificazione, in un progetto finalizzato alla riduzione degli impatti da traffico motorizzato e ferroviario.

**2.-** Gli ambiti di riqualificazione, elaborato "Progetto della mobilità – Pertinenze e rispetto", di larghezza non inferiore a quella delle fasce di rispetto e comunque di larghezza adeguata ad ogni condizione specifica, definiscono una serie d'interventi :

- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze appartenenti alla vegetazione autoctona o prevista da strumenti urbanistici di settore;
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea che analogamente alle destinazioni residenziali viene determinato mediante un densità per superficie laterale al tracciato della strada:  $DA = 2$  alberi ogni mq 100 di SF e un parametro di densità arbustiva  $DAR = 10$  arbusti ogni mq 100 di SF; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- d) la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a 3 m dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde , con un parametro di densità arborea  $DA = 1$  albero ogni mq 100 di SF e un parametro di densità arbustiva  $DAR = 2$  arbusti ogni mq 100 di SF; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature

- pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde;
  - f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva DAR = 10 arbusti ogni mq 100 di SF..
  - g) Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali e ferroviarie *aree di compensazione ecologica*, consistenti nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture; la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata a specialisti naturalisti.

3.- Per le infrastrutture di progetto, le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

4.- Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti commi sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

### **Art 37 Relazione tra interventi urbanistici e sistema delle infrastrutture per la mobilità**

1.- La programmazione e l'attuazione della Città della trasformazione, nonché la realizzazione di Centri Direzionali, di grandi strutture di Vendita, di Servizi Urbani, dovrà essere coordinata – nell'ambito degli strumenti di attuazione del PUCG, del Piano urbano del traffico se esistente, del Piano triennale d'investimento – con la programmazione e attuazione delle infrastrutture che concorrono a determinare l'accessibilità agli insediamenti.

2.- In sede di approvazione dei progetti definitivi dovranno essere prodotti i seguenti elaborati:

- a) una relazione sugli effetti degli insediamenti sulla mobilità, corredata da idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti dagli insediamenti previsti, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con la densità veicolare sulla viabilità esistente e di progetto;
- b) uno studio dei sistemi di trasporto, per adeguare le infrastrutture ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture insediabili;
- c) dovrà essere comunque assicurata la procedura di VIA-VAS ove prevista dalle direttive nazionali e comunitarie.

## **CAPITOLO 10**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 39 Premialità urbanistica e incentivi per la qualità urbana, architettonica e funzionale**

La presente norma prevede che le costruzioni oggetto di premialità impieghino i criteri bioclimatici, conseguano una tipologia ed utilizzino una estetica funzionale, siano realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, concorrano ad un effettivo risparmio energetico e delle emissioni globali nell'ambiente.

La presente norma è applicabile alle categorie di intervento RE, DR, NE.

La progettazione e la realizzazione degli edifici in base a detti principi è premiata con incentivi relativi alla volumetria edificabile ed univocamente determinata.

Le prestazioni e le caratteristiche degli edifici sono quantificate mediante apposito punteggio di merito relativo ai requisiti applicati secondo lo specifico punteggio per le distinte componenti delle diverse categorie.

La rispondenza tra materiali, processi e tecnologie dovrà essere esplicitamente identificata e dimensionata in fase progettuale e certificata all'atto della ultimazione dei lavori.

La sommatoria dei singoli premi urbanistici è verificata all'atto del rilascio del certificato di agibilità, dai tecnici comunali sulla base delle certificazioni di progettisti, costruttori, produttori, installatori e di appositi enti certificatori.

In base al D.P.R 380/2001 e s.m., "ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista negli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW."

La realizzazione di detti impianti e di incrementi di prestazioni energetiche contenuti entro tale misura non può costituire premio né ricevere incentivo.

#### CATEGORIE DI QUALITA'

- A. Inserimento ambientale e qualità architettonica;
- B. Efficienza termica dell'edificio;
- C. Produzione di energia;
- D. Impianti e attività che diminuiscono le emissioni nell'ambiente;

L' incentivazione viene così applicata:

- 1) i tecnici progettisti presentano presso gli uffici tecnici comunali il progetto definitivo con l'individuazione delle categorie ed il calcolo dei punteggi, con allegata relazione di calcolo e documentazione sulle tecniche, sulle tecnologie, sugli impianti, sui materiali con le relative certificazioni;
- 2) l'ufficio tecnico valuta il progetto e dà menzione nel rilascio del permesso a costruire del premio urbanistico, vincolando con atto d'obbligo la realizzazione dell'opera;
- 3) il proprietario all'atto della richiesta del certificato di agibilità presenta la documentazione che attesta il rispetto della esecuzione delle opere per il conseguimento del premio urbanistico, anche mediante certificazioni del costruttore, di enti e dichiarazioni giurate del D.L.;

#### Revoca del premio urbanistico

Qualora le prestazioni riscontrate ed in generale lo stato di fatto siano difformi da quelli di progetto il proprietario sarà sanzionato con ammenda direttamente proporzionale al premio di cubatura assegnato.

Il valore dell'ammenda sarà stabilito con apposita delibera del Consiglio Comunale.

#### CALCOLO DEL PREMIO ARTICOLATO SECONDO LE CATEGORIE

il premio potrà raggiungere max il 25% della distinta cubatura/sul ammissibile per ogni singola zona urbanistica od ATO, ATS, incluse la città storica e le zone agricole.

Ogni categoria concorre per incrementi indipendenti e separati per cui il premio max sarà raggiunto dagli edifici che avranno raggiunto il max per ogni singola categoria.

## CALCOLO DELL'INCENTIVO

### A. INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITÀ ARCHITETTONICA; max 10%

#### Composizione architettonica e sismicità:

- a) l'edificio deve utilizzare componenti naturali quali pietre, rivestimenti e trattamenti delle superfici esterne provenienti da cave locali;
  - **punteggio max 1,5%**
- b) l'edificio deve prevedere l'uso di serre solari integrate nella composizione architettonica e conseguire con esse un vantaggio in termini di risparmio energetico pari almeno al 15% dell'intero fabbisogno;
  - **punteggio max 2,5%**
- c) l'edificio deve contenere la superficie coperta impermeabile nei limiti previsti, includendovi anche le sistemazioni esterne impermeabili;
  - **punteggio max 1,5%**
- d) la sistemazione esterna deve rispettare le quote originali del terreno con una tolleranza di +/-2,00 mt.;
  - **punteggio max 0,5%**
- e) ripristino e valorizzazione, ove possibile, della viabilità storica ordinaria ed i percorsi pedonali e/o carrabili di selciato tipici;
  - **punteggio max 0,5%**
- f) l'edificio deve prevedere smorzatori sismici;
  - **punteggio max 2,0%**

**Esposizione** : L'asse di sviluppo dell'intero fabbricato dovrà garantire la maggior superficie di esposizione verso sud e la distanza minima per il soleggiamento tra edifici deve essere tale che l'ombra nella sua massima estensione invernale non si sovrapponga agli edifici circostanti;

- **punteggio max 1,5%**

### B. EFFICIENZA TERMICA DELL'EDIFICIO; MAX 5%

**Rendimento**: dovrà dimostrarsi un vantaggio nel rendimento energetico rispetto agli Obblighi di legge maggiore del 20%, conseguito tramite la utilizzazione di componenti edilizie passive escluse le serre solari già incluse nella lettera A);

- **punteggio max 2,5%**

**Componenti naturali**: l'utilizzazione di componenti naturali per raggiungere il maggiore rendimento come sopra calcolato darà luogo ad un maggior vantaggio del 2,5%

- **punteggio max 2,5**

### C. PRODUZIONE DI ENERGIA; MAX 5%

- fotovoltaico: **punteggio max 1,5%**
- solare termico : **punteggio max 1,5%**
- eolico: **punteggio max 1,5%**
- geotermico: **punteggio max 1,5%**
- cogenerazione da biomasse : **punteggio max 1,0%**

**(i punteggi si possono sommare fino ad un max di 5,0%)**

#### D. IMPIANTI E ATTIVITÀ CHE DIMINUISCONO LE EMISSIONI NELL'AMBIENTE; MAX 5%

**Sistemi di ventilazione** e microventilazione naturale ad induzione, con recuperatori di calore aria/aria o aria/fluido sia in entrata che in uscita dagli impianti, camini solari, e camini a vento, sistemi di ventilazione passiva comunque configurati.

- **punteggio max 0,5%**

**sistemi intelligenti** per l'ombreggiamento caratterizzati da un elevato grado di mobilità e da strutture particolarmente snelle, in grado di offrire un eccellente riparo dalle intemperie stagionali ad almeno il 30% della superficie esterna dell'edificio.

- **punteggio max 0,5%**

**Dispositivi di risparmio idrico ed il recupero delle acque meteoriche:** l'installazione di: cassette per w.c a basso consumo d'acqua (da 3 a 6 litri o meno), piccoli depuratori ad osmosi inversa, anticalcare magnetico per lavatrici e lavastoviglie, sistemi per la raccolta e lo stoccaggio delle acque meteoriche comprensivi di sistema di reimmissione nei circuiti ordinari;

- **punteggio max 2,0%**

Sistemi per la depurazione delocalizzata ed il reimpiego delle acque bianche e delle acque nere mediante fitodepurazione e/o osmosi inversa;

- **punteggio max 1,0%**

**Sistema per il compostaggio della frazione umida del RSU:** da realizzare in autonomia e da riutilizzare in sito per le coltivazioni e giardini.

- **punteggio max 1,0%**

#### Art. 39 Norme transitorie

- 1.- Nella fase di pubblicazione e osservazione del presente PUCG si applicano le norme di salvaguardia.
- 2.- Tutti i vincoli previsti nel PUCG entrano in vigore dalla data di adozione.
- 3.- Le previsioni infrastrutturali sono operative dalla data di adozione.
- 4.- Nelle zone B della Città Consolidata, fino alla data di definitiva approvazione del PUCG sono vigenti le perimetrazioni esistenti e le norme di salvaguardia.
- 5.- Le zone di trasformazione sono inefficaci fino alla definitiva approvazione del PUCG.
- 6.- Dalla data di adozione e fino alla data di definitiva approvazione del PUCG non sono operanti le nuove norme sui suoli ricadenti nelle seguenti zone:
  - aree produttive artigianali
  - zone destinate a servizi privati
- 7.- Dalla data di adozione e fino alla data di definitiva approvazione del PUCG non sono operanti le nuove norme sui suoli ricadenti nelle zone agricole e nei nuclei perimetrali decentrati e sparsi.