

COMUNE DI SCANDRIGLIA

- RIETI -

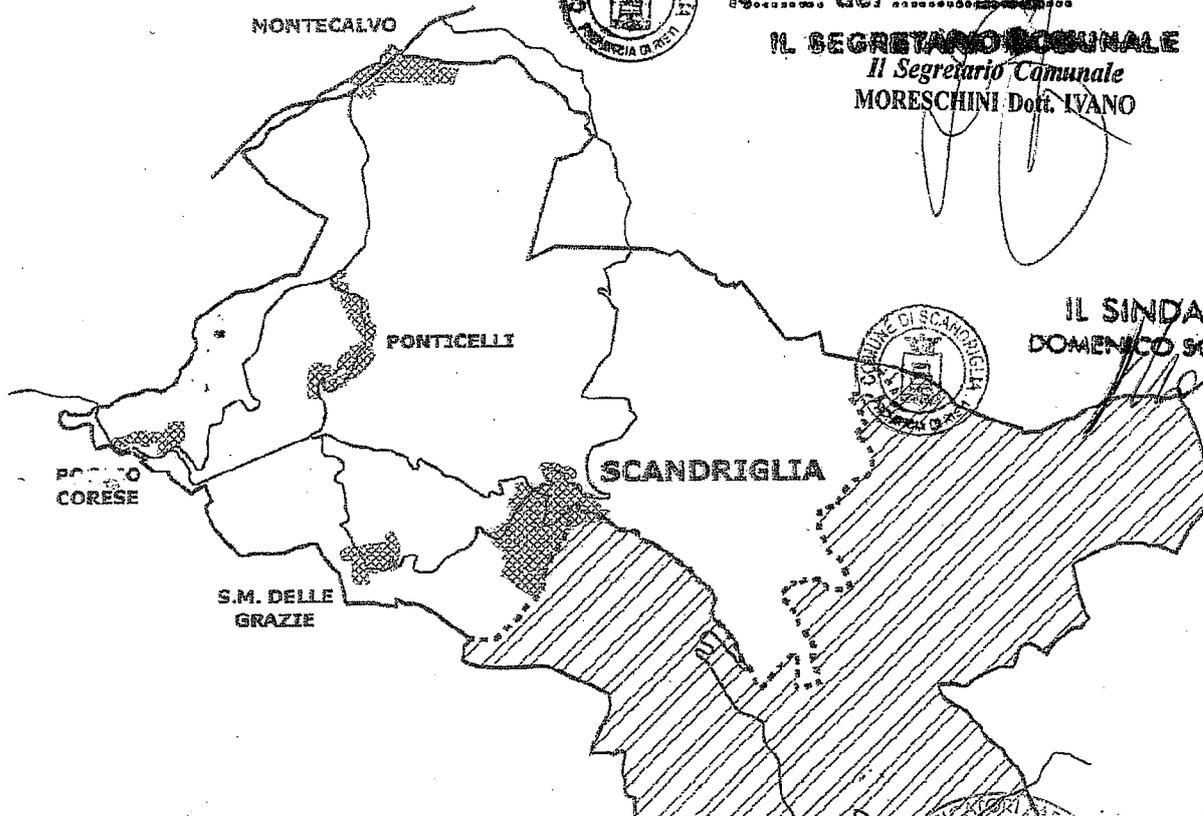
COPIA

VARIANTE AL P.R.G.



Adottato con delibera di CC
N. 33 del 11 OTT 2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
Il Segretario Comunale
MORESCHINI Dott. IVANO



IL SINDACO
DOMENICO SCACCHI

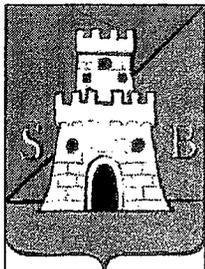
APPROVATO U.T.

IL TECNICO
Arch. Luciano SILVESTRI



TAVOLA	TITOLO
R2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:	
DATA:	
AGG.:	



COMUNE DI SCANDRIGLIA

- RIETI -

COPIA

VARIANTE AL P.R.G.

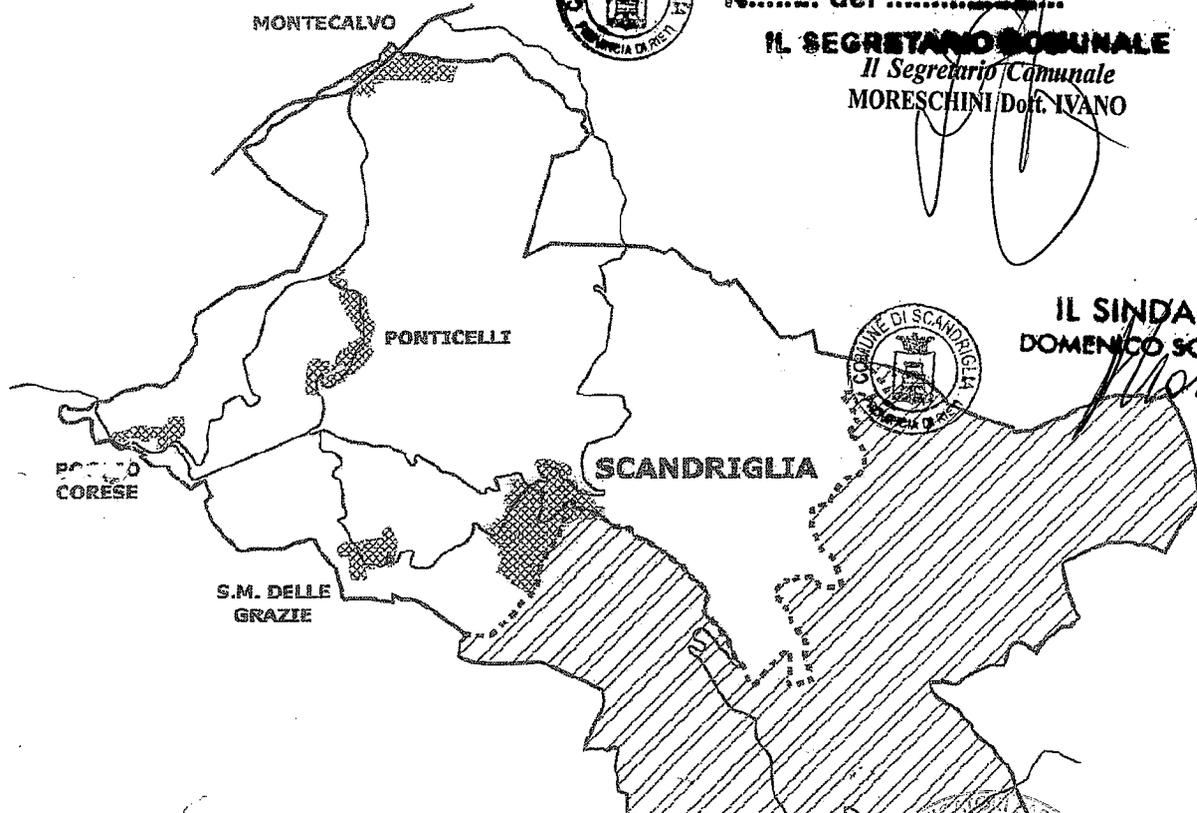


Adottato con delibera di CC

N. 33 del 11 OTT 2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
Il Segretario Comunale
MORESCHINI Dott. IVANO

IL SINDACO
DOMENICO SCACCHI



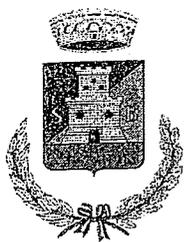
APPROVATO U.T.

IL TECNICO
Arch. Luciano SILVESTRI



TAVOLA	TITOLO
R2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:	
DATA:	
AGG.:	



COMUNE DI SCANDRIGLIA

Provincia di Rieti

Cod.Fisc. e P.I.V.A. 00122200579

17

☎ 0765/878037

C.A.P. 02038

📠 0765/878467

c.c.p.15035025

Prot.4883

addì, 10/11/2012

OGGETTO: Variante generale al vigente P.R.G. – Osservazioni

Le presenti osservazioni rappresentano un contributo migliorativo alla funzionalità delle previsioni contenute nelle N.T.A. della Variante Generale al PRG adottato per renderle più armoniche e coordinate

Le osservazioni in particolare si riferiscono alla attribuzione di zonizzazioni ed indici ad alcune zone e la necessità di rendere coordinate ed omogenee alcune previsioni normative. Si formulano pertanto le seguenti osservazioni riferite alla zonizzazione

Oss.ne n. 1

L'art. 22 definisce le caratteristiche e le attribuzioni delle zone del Centro Storico classificate a loro volta in zone "A" con una declaratoria in Zone "A1" ed "A2" a seconda delle caratteristiche.

In particolare la classificazione in "A2" è riferita solo ad una zona del capoluogo Scandriglia denominata "Pianozze" Sottozona A2.

Secondo il citato art. 22 "Le sottozone classificate A2 conservano le caratteristiche di edificato di valenza storica, ma di formazione più recente, comunque meritevoli di recupero e conservazione dei valori ambientali ed architettonici".

Questa classificazione non sembra corrispondere alle caratteristiche della località in esame, caratterizzata invece da insediamento di scarsa qualità architettonica e da un tessuto edilizio privo di una struttura morfologica consolidata ed organizzata, d'altronde anche il PTPR classifica quale nucleo di interesse storico solo il centro storico di Scandriglia correttamente classificato in "A1" dalle NTA.

Sulla scorta di queste riflessioni sarebbe opportuno declassificare tutta la zona delle Pianozze attualmente classificata "A2" dall'art. 22 ed attribuirgli invece le caratteristiche di zona "B" sottozona B2a) di completamento ad intervento edilizio diretto con possibilità di incremento di cubatura per gli edifici esistenti fino al 10% della cubatura complessiva esistente e possibilità di edificare sui lotti liberi residui di sup. non inferiore ai 600 mq.

Oss.ne n. 2

Altra osservazione riguarda la opportunità di inserire all'interno del perimetro di PRG anche una piccola zona residuale ormai edificata a ridosso del perimetro del nucleo di Pianozze in Ponticelli, tale osservazione è motivata dalla constatazione del carattere ormai urbano del piccolo nucleo edificato servito dalla strada comunale di Via S. Martino e da tutte le urbanizzazioni primarie.

Tuttavia si propone la classificazione in zona B2 come per la maggior parte del tessuto edificato di Ponticelli e dell'intero comune.

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO I

NORME GENERALI

Art. 1

Finalità del P.R.G.

Il presente P.R.G. è lo strumento che regola le modalità di intervento urbanistico ed edilizio sul territorio comunale

Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e sottosuolo del comune di Scandriglia è regolato dalle presenti N. d'A. del P.R.G.

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato, le prescrizioni hanno efficacia sia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche che dei privati.

Esso è redatto ai sensi della L.1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e secondo i criteri della L.R. 72/75.

Art. 2

Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Ogni attività che comporti trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, ai sensi della Legge n° 10 del 28/1/1977 e s.m.i. del Permesso di Costruire da parte degli organi comunali competenti o Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 3

Adeguamento di immobili esistenti

Le Concessioni Edilizie od i Permessi di Costruire già rilasciate prima dell'adozione del presente Piano restano validi per il periodo di validità degli stessi; per quelle/i scadute/i e non rinnovabili che contrastino con le prescrizioni di zona od i parametri urbanistici del presente P.R.G., le uniche trasformazioni ammesse sono quelle volte a adeguarli alle presenti norme.

In alternativa possono essere consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi di destinazione d'uso.

Restano comunque salve le destinazioni d'uso contenute nei progetti originari approvati

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4

Indici urbanistici

L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri:

- Superficie Territoriale (St): Per superficie territoriale, cui si applicano gli indici di Fabbricabilità territoriale (It) e Utilizzazione Territoriale (Ut), s'intende l'insieme della superficie fondiaria e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
Tale superficie non può comunque essere inferiore a quella minima di intervento, e va misurata al netto delle zone destinate a viabilità pubblica, esistente e di P.R.G., e delle aree per servizi verde e parcheggi pubblici.
- Superficie Fondiaria (Sf): Per superficie fondiaria, cui si applicano gli indici di Fabbricabilità fondiaria (If) e Utilizzazione fondiaria (Uf), s'intende quella porzione di area edificatoria rimanente dalla superficie territoriale una volta sottratte le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).
La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la unità minima di intervento (Sm).
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): Comprende le aree destinate a:
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta e parcheggio;
 - c) aree di verde attrezzato.
- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): si riferisce alle aree indicate all'art. 8 delle presenti NTA secondo quanto indicato al punto 2° del V° comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente,
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): Il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq di superficie territoriale St (mc/mq) secondo la propria destinazione urbanistica
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): Il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq) secondo la propria destinazione urbanistica
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): La massima superficie lorda realizzabile per ogni mq di superficie territoriale St (mq/mq). ad esclusione di superfici porticate e garages
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): La massima superficie lorda realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mq/mq). VEDI OSSERVAZIONI PAG. N. 17
- Superficie minima di intervento (Sm): La minima superficie ammissibile eventualmente prevista per gli interventi edilizi nelle varie zone.
- Superficie coperta (Sc): L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi i porticati, ad eccezione delle parti aggettanti quali pensiline o balconi.
- Rapporto massimo di copertura (Rc): Il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria delle opere edificate.

- Distanza tra i fabbricati (Df): La distanza minima consentita tra le parti perimetrali coperte degli edifici.
- Distanza dai confini (Dc): La distanza minima consentita tra il perimetro della superficie coperta degli edifici ed i confini del lotto asservito all'edificazione.
- Distanza dal ciglio stradale (Ds): La distanza minima consentita tra il ciglio stradale ed il perimetro della superficie coperta degli edifici, cioè la proiezione a terra di ogni oggetto e sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 3.50.
- Altezza massima degli edifici (H): Il valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché questi ultimi siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonica compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura.

Quest'ultima è definita dal coronamento del parapetto pieno di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto la linea di copertura è definita dalla linea di gronda del tetto individuata dall'intersezione della parete esterna con il piano estradosso del tetto; nei tetti con pendenza superiore al 40% la linea di copertura si colloca superiormente alla linea di gronda, ad un'altezza pari a 2/3 dal dislivello tra la linea di gronda e la linea di colmo. Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà, però, superare del 20% né di 2 metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, al piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Volume(V): Il volume dell'edificio, ai fini della fabbricabilità ammessa dagli strumenti urbanistici (generali o attuativi), è definito come la sommatoria dei prodotti delle superfici lorde dei piani per le rispettive altezze (misurate da pavimento a pavimento o al calpestio del solaio di copertura. Qualora il solaio di copertura sia inclinato l'altezza del piano è rappresentata dalla media delle altezze misurate dal pavimento all'estradosso della copertura)

Dal risultato della sommatoria sopra detta devono sottrarsi i seguenti volumi:

- dei piani interrati;
- del piano seminterrato, salvo che esso sia destinato a residenza, uffici o ad attività

produttiva, relativo a:

- a) parti di piano di altezza utile interna inferiore a m. ~~2,50~~ ^{3,50 MODIFICA N.T.A OSSERVAZIONE N.17} e il cui soffitto emerge dal terreno di non più di cm. 90 misurati rispetto alle sistemazioni di progetto;
- b) la parte entroterra, rispetto alle sistemazioni di progetto, se l'altezza utile interna è maggiore di m. ~~2,50~~; ^{3,50}

-dei sottotetti non abitabili quando le falde hanno una pendenza inferiore al 40% e l'altezza media interna non superi i m. 2.00. e quella massima m. 2,20. In caso contrario, anche per l'eccedenza di uno solo dei due parametri, il volume del sottotetto, per 2/3 del suo valore, deve esser conteggiato come volume dell'edificio;

-dei "volumi tecnici", collocati ad altezza superiore a quella massima consentita, quando siano strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici a servizio dell'edificio (vano scala, extra corsa ascensore, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione, ecc.);

-alle superfici coperte ma non tamponate (pilotis);

-ai portici ed alle porzioni di porticato;

ai balconi (anche se incassati), ai parapetti, ai cornicioni, alle pensiline e agli elementi a carattere ornamentale.

- Locali e volumi tecnici: Sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Il Regolamento Edilizio stabilisce e specifica le modalità di misurazione e calcolo delle volumetrie.

Parcheggi (P): area destinata alla sosta su aree pubbliche o su aree private ad uso pubblico. Per le zone residenziali esse non debbono essere inferiori al 10% del volume costruito espresso in mq all'interno dei lotti d'intervento

Art. 5

Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, ai sensi delle presenti norme, si applicano gli indici di Fabbricabilità Territoriale (It) e quello di Utilizzazione Territoriale (Ut).

Gli indici di Fabbricabilità Fondiaria (If) e di Utilizzazione Fondiaria (Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di Piani attuativi (P.di L. P.P ecc.) che nel caso di intervento edilizio diretto.

In tal caso il volume (o la superficie lorda totale) risultante dall'applicazione dell'indice di Fabbricabilità Fondiaria (o di Utilizzazione Fondiaria) alla superficie netta del lotto non deve risultare comunque maggiore del volume (o della superficie lorda) risultante dall'applicazione dell'indice di Fabbricabilità Territoriale (o di Utilizzazione Territoriale) alla superficie territoriale di intervento.

Il calcolo dei volumi, relativi ai nuovi fabbricati, va riferito alle superfici catastali siano essi agricoli od urbani.

Non è ammesso il c.d. coacervo di lotti ricadenti in zone diverse di P.R.G. seppure adiacenti ai fini del calcolo della cubatura edificabile.

È consentito il coacervo solo per sup. con la stessa destinazione d'uso interrotte da strade vicinali o da servitù di passaggio.

L'utilizzazione totale della capacità edificatoria prevista dalle parametri urbanistici del P.R.G. esclude, a meno di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia, il rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse, anche a seguito di modifiche alle proprietà quali frazionamenti o passaggi di proprietà.

In ogni caso i volumi e le superfici esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, devono essere detratti dal computo effettuato mediante gli indici fondiario e territoriale riferiti alla superficie del lotto.

E' comunque consentito applicare gli indici ed i parametri del presente Piano in particolare nelle zone B quando esista un lotto già frazionato e non edificato alla data di adozione del P.R.G.

Art. 6

Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto medesimo

L'utilizzazione degli indici If e It, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione indipendente da qualsiasi frazionamento a passaggio di proprietà.

Tali superfici (Sf e St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel quale caso la concessione delle autorizzazioni del piano di attuazione convenzionato o della concessione edilizia, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione o atto d'obbligo notarile da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art. 7

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere sempre specificata, sia negli interventi attuativi sia in quelli diretti, nel rispetto delle presenti Norme.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso che sia conforme allo strumento attuativo ed alle presenti norme è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune anche in assenza di esecuzione di opere edilizie di trasformazione dell'immobile.

Le destinazioni d'uso, alle quali fare riferimento e da indicare nei Piani Attuativi e nei singoli progetti edilizi, sono riassunte nelle categorie che seguono e raggruppate nelle tre classi previste dalla L. 10/1977 e s.m.i.

1) Residenze:

a) Abitazioni

2) Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;

c) Sedi di grandi società, banche ed istituti;

d) Uffici privati e studi professionali;

e) Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuola guida, ecc.);

f) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito o assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori, ecc.);

g) Botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);

h) Alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;

i) Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport;

l) Sedi di giornali;

m) Servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);

- n) Impianti sportivi per competizioni;
 - o) Depositi e magazzini non per vendita;
 - p) Depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni;
 - q) Esercizi commerciali all'ingrosso;
 - r) Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
 - s) Abitazioni connesse alle varie attività;
- 3) Costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali:
- t) Impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale;
 - u) Impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
 - v) Abitazioni connesse agli impianti.

Art. 8

Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria

Per quanto riguarda le zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, le opere di urbanizzazione vanno definite all'atto della redazione del suddetto piano urbanistico.

Ai sensi dell'art.4 L. 847/64, modificata dall'art. 44 L.865/71 e dalla L. 38/90, si definiscono Opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le reti fognanti;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica amministrazione;
- gli spazi di verde attrezzato;
- gli impianti cimiteriali;
- gli impianti telefonici (circ. min. LL.PP. n.2015/72).

Si definiscono invece Opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- la aree verdi di quartiere.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 9

Programma di attuazione urbanistica

Per l'attuazione del P.R.G. si può operare mediante un Programma di Attuazione Urbanistica di durata almeno triennale, in conformità con l'art.9 della L.R. 72/75.

Art. 10

Modalità di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- intervento edilizio diretto per cui l'edificazione è consentita dietro rilascio del Permesso di Costruire nell'osservanza delle norme particolari di zona;
- intervento urbanistico preventivo mediante strumento attuativo che precisa la disciplina urbanistica particolare, intermedia tra il P.R.G. e l'intervento diretto, necessaria per l'edificazione.

L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni di P.R.G. e della presenti N.T.d'A.

Gli strumenti urbanistici attuativi specificano le previsioni del P.R.G. per ciò che attiene la disciplina da osservare per gli interventi edificatori.

Gli strumenti attuativi sono:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) previsto dall'art. 13 della L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m. ed i;
- b) Piano delle aree da destinare all'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla L. 18/04/1962 n. 167 e s.m.. ed i;
- c) Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L. 865/1971;
- d) Piano di Recupero (P. di R.) di cui all'art. 28 della L. 5/08/78 n° 457;
- e) Piano di Lottizzazione Convenzionata (P. di L.) di cui all'art. 8 della L. 6/08/1967 n. 765.

CAPO II

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL P.R.G.

Art. 11

Piano particolareggiato P.P.

Nei casi in cui la trasformazione urbanistica o l'attuazione di previsioni del P.R.G. necessiti di una gestione diretta comunale, si ricorre al piano particolareggiato.

Tale piano viene redatto ed approvato ai sensi degli artt.13-14-15-16-17 della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 12

Piano per l'edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.

Il PEEP viene redatto con le modalità di cui alla L.167/62, modificata ed integrata dalla L.904/65, L.865/71, L.247/74, L.10/77 e successive leggi di settore statali o regionali

Può essere anche applicato per singoli stralci mediante uno specifico Programma di Attuazione.

Gli interventi in esso compresi devono rispondere alle normative vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, sovvenzionata ed agevolata -convenzionata.

Art. 13

Piano per insediamenti produttivi P.I.P.

Le zone destinate dal piano urbanistico ad accogliere insediamenti produttivi vengono realizzate mediante questo specifico Piano Particolareggiato, regolamentato dall'art.27 L.865/71 e redatto su iniziativa comunale.

Art. 14

Piano di recupero P. di R.

Le zone individuate dal comune come necessitanti di interventi di recupero, anche mediante ristrutturazione urbanistica, per situazioni di degrado, vengono inserite in appositi piani di recupero, regolamentati dagli art. 27-28-29-30-31-32-33-34 della L.457/78, modificata ed integrata dalla L.179/92.

In tale normativa vengono individuate le Zone di recupero, le tipologie degli interventi edilizi ammessi e le unità minime di intervento.

Il P. di R. può essere di iniziativa privata, sia comunale mediante convenzioni con i soggetti interessati, viene adottato dal comune ed attuato dai proprietari singoli o consorziati, o dal comune stesso.

Art. 15

Piano di Lottizzazione convenzionata P. di L.

Ai sensi dell'art. 28 L. 1150/42, modificato dall'art.8 L.765/67, il Sindaco può autorizzare la lottizzazione di terreni a scopo edilizio, subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante degli obblighi di cui all'art.28 L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

La convenzione deve essere approvata, unitamente al Piano di Lottizzazione, mediante Deliberazione consiliare, nei modi e nelle forme di legge.

Il piano di Lottizzazione deve rispettare le prescrizioni di zona e gli indici urbanistici indicati dal P.R.G., e deve inoltre contenere:

- Indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria da cedere al comune;
- Indicazione delle aree e delle opere relative alle eventuali urbanizzazioni secondarie;
- La suddivisione in lotti delle aree edificabili con l'indicazione delle sagome degli edifici negli stessi;
- La destinazione d'uso di tutti gli edifici ed aree compresi nel P. di L.;
- Lo schema della Convenzione.

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) La concessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria art. 4 Legge 29 Settembre 1964 n° 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.

La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;

- c) Il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) L'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il Tesoriere comunale; vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) L'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il progetto di Piano Urbanistico ed il relativo schema di convenzione, sono inviati dal Comune agli organi Regionali di decentramento amministrativo perché esprimano le proprie osservazioni o proposte entro 30 giorni dal ricevimento.

I progetti di Piano Urbanistico ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

Il Regolamento Edilizio Comunale specifica la documentazione necessaria a corredo del progetto del Piano di Lottizzazione.

Art. 16

Comprensori di attuazione

La realizzazione delle zone di nuova edificazione, è subordinata alla redazione di strumenti attuativi secondo comprensori unitari indicati nelle tavole di P.R.G. o nelle N. d'A.

Con successiva delibera comunale potranno essere individuati i comprensori minimi ritenuti necessari per una corretta attuazione delle previsioni del P.R.G. anche in variazione di quelli indicati nel Piano purchè siano comunque complessivamente garantito il rispetto degli standard urbanistici di legge.

Per la realizzazione dei comprensori sono applicabili, in particolare, gli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 28 luglio 1978, n. 35.

CAPO III

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 17

Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella realizzazione, tramite Permesso di Costruire o D.I.A., delle singole opere edilizie e di urbanizzazione; si realizza mediante:

- approvazione ed esecuzione di opere pubbliche comunali e di altri Enti Pubblici, nei modi e forme previsti dalla legge .
- esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte di privati, su rilascio di apposito Permesso di Costruire o D.I.A. , in presenza o meno di piani urbanistici attuativi .

Art. 18

Interventi sull'edilizia esistente

Gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente sono quelli previsti dall'art.31 L.457/78, secondo la seguente specificazione:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione con o senza ricostruzione

Descrizione degli interventi:

a) Manutenzione ordinaria (art.31, lettera "a", L. 457/78)

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali opere sono sostanzialmente intese a ripristinare od a rifare parti non significative del fabbricato, venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate.

Vi si comprendono:

- la riparazione, il rinnovamento o la sostituzione, senza modifica, di infissi interni ed esterni, grondaie, pluviali, recinzioni;
- la demolizione e la ricostruzione di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni sia esterni alle costruzioni;
- le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere di impermeabilizzazione degli ambienti, comprendendo le sostituzioni dei manti di copertura ed i rivestimenti dei tetti;
- le opere da pittore;
- la riparazione, l'integrazione o l'ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ascensori e montacarichi) che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di nuovi volumi tecnici; è esclusa l'installazione sulle coperture degli edifici di gruppi tecnologici relativi alla centralizzazione degli impianti di condizionamento che risultino visibili dall'esterno;
- impianti solari.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, essi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

b) Manutenzione straordinaria (art.31, lettera "b", L. 457/78)

- Riguarda le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, 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.
- Oltre le opere classificate come manutenzione ordinaria, si comprendono;
- L'apertura o chiusura di parti esterne, purché dette opere siano tecnicamente compatibili, senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio, nonché il ripristino di accessi o finestre esterne precedenti;
- Interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- Il consolidamento, il risanamento o la parziale sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali (architravi, solai, coperture etc.) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- La destinazione o il riadattamento di locali interni esistenti destinati a servizi igienici e/o ad impianti tecnici;
- Le opere accessorie a servizio delle costruzioni esistenti, quali: centrali termiche, ascensori e relativi volumi tecnici; scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie e di ventilazione esterne, recinzioni, sistemazioni esterne di arredo;

- Il rifacimento di elementi architettonici esterni (inferriate, recinzioni, aggetti, ornamenti, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni etc.)

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comprendere modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti (fatta eccezione per le variazioni dovute all'eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse).

L'Amministrazione comunale può richiedere nell'ambito di tali interventi, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

c) Opere di restauro e risanamento conservativo

Riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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 dell'organismo edilizio

d) Opere di ristrutturazione edilizia:

Riguarda le opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

e) Opere di ristrutturazione urbanistica:

Riguarda gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio ed urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei disegni dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 19

Mantenimento del decoro urbano

Il patrimonio edilizio esistente, compresi le relative aree di pertinenza, deve essere mantenuto a spese della proprietà nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano.

Il sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di tutte quelle opere (rifacimento di intonaci, infissi, recinzioni, etc.) necessarie al mantenimento del suddetto decoro ed a salvaguardia della pubblica incolumità.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONE OMOGENEE

Art. 20

Divisione in zone del territorio comunale

Il PRG suddivide il territorio comunale, come riportato negli elaborati grafici, ai sensi dell'art.2 D.M. 1444/68 in applicazione dell'art.17 L.765/67 e s.m.i. nelle seguenti zone urbanistiche:

- **ZONE A:** centri storici consolidati. Comprendono complessi architettonici o ambientali aventi caratteristiche specifiche di interesse storico-artistico.
- **ZONE B:** completamento. Comprendono le parti di territorio completamente o parzialmente edificate articolate in sottozone B1, B2, B3, B4, B5
- **ZONE C:** espansione. Comprendono le parti di territorio destinate dal PRG ai nuovi insediamenti residenziali articolata in sottozone C1, C2, C3;
- **ZONE D:** produttiva. Comprende le parti di territorio interessate da insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, ricettive e direzionali), esistenti o da insediare ex-novo articolata in sottozone D1, D2, D3, D4. Le zone D3 e D4 riguardano destinazioni incluse nella Variante al Piano Consortile redatto dall'ASI di Rieti
- **ZONE E:** agricola. Le parti di territorio destinate alla attività agricola articolata in sottozone E1, E2, E3, E4
- **ZONE F:** attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse generale e articolata nelle sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6,

Le suddette zone urbanistiche possono essere integrate da vincoli specifici di seguito elencati:

- vincolo archeologico, monumentale e paesistico;
- vincolo cimiteriale;
- vincolo di rispetto stradale;
- vincolo idrogeologico;
- vincolo di elettrodotto;
- vincolo di metanodotto;
- ogni altro vincolo che sia prevalente sulle presenti norme.

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

Art. 21

Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi, in quanto contrastano con il carattere residenziale della zona: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, Istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produce rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti comunque in contrasto con il carattere residenziale della zona:

Sono ammesse destinazioni ad uffici e commerciali, come punti vendita per la piccola distribuzione, stazioni di servizio e riparazione autoveicoli, piccolo artigianato di servizio, nella misura massima del 20% della superficie utile dell'edificio a condizione che sia garantito nelle zone "B" e "C" una superficie di parcheggio privato pari almeno tre volte la superficie utile dell'attività. ←

Art. 22 –Zona A – Centro storico –

In tale zona saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico, restauro e risanamento conservativo senza aumento di volumetria o superficie utile

In caso di redazione di strumento attuativo (P.P. o P. di R.) è ammesso un incremento di volumetria per risanamento igienico sanitario nella misura stabilita per le singole zone senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.

Sempre previa redazione di P.P. o P. di R. esteso all'intera zona A1 od A2 saranno ammessi inoltre cambi di destinazione d'uso che dovranno essere contenuti nel rapporto 80% residenze e 20% per destinazioni non residenziali, ma ad esse connesse, (studi, negozi di prima necessità) ecc. (D.M.1444/68 art.3) in relazione alla volumetria esistente totale del P.P.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere, fra l'altro:

- a) la eliminazione di tutte le superfetazioni o strutture edilizie in contrasto con il valore storico-artistico dell'edificio.
- b) La disciplina delle destinazioni d'uso, nel rispetto, comunque, delle prescrizioni e indicazioni generali di cui al 3° comma del presente articolo.
- c) Le unità minime d'intervento e gli eventuali comparti obbligatori.
- d) L'indicazione degli interventi ammessi nelle varie sottozone, in riferimento alle categorie generali indicate al precedente art. 8, con eventuale introduzione di sottocategorie.
- e) Gli elementi strutturali caratterizzanti gli edifici (corpi scala, androni, cortili, passaggi interni) in modo da consentire in sede di progettazione esecutiva il rispetto o il ripristino dei caratteri storici di ogni singolo edificio, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico.
- f) L'utilizzazione e le relative sistemazioni degli spazi viari, ivi compresi i parcheggi, nonché la disciplina del traffico e le aree pedonali.
Elementi dell'arredo urbano.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessino le zone "A" dovranno in ogni caso essere indicate la consistenza e i caratteri delle strutture originarie nonché i relativi interventi di consolidamento, la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare, soprattutto negli esterni e nelle coperture.
In ogni caso, le finiture esterne dovranno avere le caratteristiche di quelle usate tradizionalmente nelle zone, ovvero armonizzarsi con esse.

Dovrà in oltre prevedersi la sistemazione a verde delle aree libere, l'eliminazione di costruzioni posticce accessorie o degradate igienicamente, la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavedi e chiostrine interne.

Le zone A si suddividono nelle sottozone A1 ed A2

Sottozona A1

Le sottozone classificate A1 si riferiscono ai nuclei storici di origine medievale di Scandriglia e Ponticelli chiaramente individuabili e caratterizzati dalla presenza di edifici e contesti di pregio e valore storico artistico di tipo unitario

In tale sottozona sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Sono consentiti, previa redazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume, ove necessario, per l'adeguamento igienico-sanitario nella misura del 5% del volume dell'unità immobiliare esistente senza che ciò comporti Variante al P.R.G.

Sottozone A2

Le sottozone classificate A2 conservano le caratteristiche di edificato di valenza storica, ma di formazione più recente, comunque meritevoli di recupero e conservazione dei valori ambientali ed architettonici

In queste zone sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma, delle sup. utili e dei prospetti se non nel caso di allineamento e regolarizzazione delle aperture.

Previa redazione di piano di recupero possono effettuarsi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume, ove necessario, per l'adeguamento igienico-sanitario nella misura del 10% del volume dell'unità immobiliare esistente senza che ciò comporti Variante al P.R.G.

Art. 23 – Zone residenziali di completamento B

Comprendono quelle parti di territorio completamente o parzialmente edificate dotate delle principali infrastrutture e leggibili come aggregati edilizi ovvero quelle aree già edificate con prevalente destinazione residenziale prive delle caratteristiche delle zone A

In questa zona è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima S_m stabilita per le singole sottozone, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti d'intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente.

L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione e ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) massimo e l'altezza massima prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato.

Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice If è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.

Nella zona B gli interventi edilizi diretti dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5.00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10.00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a m. 5.00 per strade di larghezza inferiore a m. 7.00; a m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra m. 7.00 e m. 15.00. ←

Gli edifici costruiti su lotti liberi e i completamenti di edifici esistenti potranno avere, oltre la destinazione d'uso residenziale, una percentuale massima del 20% della cubatura totale con destinazioni non residenziale secondo le classi e categorie d'uso cui al precedente art. 7 ad esclusione delle lett. q, r, t, u, sia nel caso di lotti liberi e di completamento di edifici esistenti, sia nel caso d'interventi di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione. ←

E' consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.

È consentito, per tutte le zone B, un incremento del 10% del volume assentito. per l'adeguamento igienico-sanitario

In tali zone è consentita la nuova edificazione nei lotti interclusi liberi oppure la sostituzione dell'esistente mediante intervento edilizio diretto.

Le zone classificate B ai sensi del D.M. 1444/68 sono quelle identificate dalle tavole di P.R.G. divise nelle seguenti sottozone:

- B1 – Aree edificate e di completamento intensive
- B2 – Aree edificate semi-intensive;
- B3 – Aree di completamento semi-estensive
- B4 – Aree di completamento estensive
- B5 – Completamento edilizia sovvenzionata-agevolata

Si attuano mediante intervento edilizio diretto con i parametri appresso specificati.

La zona B si suddivide nelle seguenti sottozone:

Art. 24 - Zona B1 – Aree edificate e di completamento intensive

Comprende quelle parti di territorio praticamente sature e realizzate con alti indici edilizi. In queste zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su una sup. minima $S_m = 600$ mq salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il Piano si attua applicando i seguenti indici:

Gli indici da applicare sono:

If	1.00 mc/mq
Uf	0.35 mq/mq
H max	7.50 mt
Np	2 compreso piano terra o rialzato
Parcheggi	1/10 mc di costruzione
Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml

È consentito il completamento dei lotti non edificati

I volumi e le superfici esistenti superiori alla cubatura assentibile rispetto alla superficie del lotto di pertinenza potranno essere conservati.

E' consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.

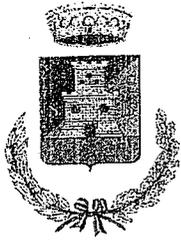
Art. 25 - Zona B2 – Aree edificate semi-intensive

Sono le zone nei centri abitati di Scandriglia Ponticelli e Montecalvo edificate in prevalenza in vigenza di P. di F.

In tali zone il Piano si attua con intervento edilizio diretto su una sup. minima $S_m = 800$ mq salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tale misura.

In tali zone il Piano si attua applicando i seguenti indici:

If	0.50 mc/mq
Uf	0.25 mq/mq



COMUNE DI SCANDRIGLIA

Provincia di Rieti

Cod.Fisc. e P.I.V.A. 00122200579

17

☎ 0765/878037

C.A.P. 02038

📠 0765/878467

c.c.p.15035025

Prot.4883

addi, 10/11/2012

OGGETTO: Variante generale al vigente P.R.G. – Osservazioni

Le presenti osservazioni rappresentano un contributo migliorativo alla funzionalità delle previsioni contenute nelle N.T.A. della Variante Generale al PRG adottato per renderle più armoniche e coordinate

Le osservazioni in particolare si riferiscono alla attribuzione di zonizzazioni ed indici ad alcune zone e la necessità di rendere coordinate ed omogenee alcune previsioni normative. Si formulano pertanto le seguenti osservazioni riferite alla zonizzazione

Oss.ne n. 1

L'art. 22 definisce le caratteristiche e le attribuzioni delle zone del Centro Storico classificate a loro volta in zone "A" con una declaratoria in Zone "A1" ed "A2" a seconda delle caratteristiche.

In particolare la classificazione in "A2" è riferita solo ad una zona del capoluogo Scandriglia denominata "Pianozze" Sottozona A2.

Secondo il citato art. 22 "Le sottozone classificate A2 conservano le caratteristiche di edificato di valenza storica, ma di formazione più recente, comunque meritevoli di recupero e conservazione dei valori ambientali ed architettonici".

Questa classificazione non sembra corrispondere alle caratteristiche della località in esame, caratterizzata invece da insediamento di scarsa qualità architettonica e da un tessuto edilizio privo di una struttura morfologica consolidata ed organizzata, d'altronde anche il PTPR classifica quale nucleo di interesse storico solo il centro storico di Scandriglia correttamente classificato in "A1" dalle NTA.

Sulla scorta di queste riflessioni sarebbe opportuno declassificare tutta la zona delle Pianozze attualmente classificata "A2" dall'art. 22 ed attribuirgli invece le caratteristiche di zona "B" sottozona B2a) di completamento ad intervento edilizio diretto con possibilità di incremento di cubatura per gli edifici esistenti fino al 10% della cubatura complessiva esistente e possibilità di edificare sui lotti liberi residui di sup. non inferiore ai 600 mq.

Oss.ne n. 2

Altra osservazione riguarda la opportunità di inserire all'interno del perimetro di PRG anche una piccola zona residuale ormai edificata a ridosso del perimetro del nucleo di Pianozze in Ponticelli, tale osservazione è motivata dalla constatazione del carattere ormai urbano del piccolo nucleo edificato servito dalla strada comunale di Via S. Martino e da tutte le urbanizzazioni primarie.

Tuttavia si propone la classificazione in zona B2 come per la maggior parte del tessuto edificato di Ponticelli e dell'intero comune.

H max	7.50 ml
Np	2 compreso piano terra o rialzato
Parcheggi	1/10 mc di costruzione
Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml

I volumi e le superfici esistenti superiori alla cubatura assentibile rispetto alla superficie del lotto di pertinenza potranno essere conservati.

E' consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti

Art. 26 – Zona B3 – Aree di completamento semi-estensive

Sono le zone parzialmente edificate in cui la presenza di lotti liberi per l'edificazione è più rilevante.

In tali zone il Piano si attua con intervento edilizio diretto su una sup. minima $S_m = 800$

Si opera mediante intervento edilizio diretto:

If	0.30 mc/mq
Uf	0.20 mq/mq
H max	7.50 ml
Np	2 compreso piano terra o rialzato
Parcheggi	1/10 mc di costruzione
Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml

I volumi e le superfici esistenti superiori alla cubatura assentibile rispetto alla superficie del lotto di pertinenza potranno essere conservati.

E' consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti

Le zone B3 di Poggio Corese e S. Maria delle Grazie sono attuabili solo mediante Piano Attuativo unitario esteso all'intero comparto

Art. 27 – Zona B4 – Aree di completamento semi-estensive

Riguarda in genere piccole aree quasi del tutto edificate

In tali zone il Piano si attua con intervento edilizio diretto su una sup. minima $S_m = 800$

Si opera mediante intervento edilizio diretto:

If	0.40 mc/mq
Uf	0.20 mq/mq
H max	7.50 ml
Np	2 compreso piano terra o rialzato
Parcheggi	1/10 mc di costruzione
Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml

I volumi e le superfici esistenti superiori alla cubatura assentibile rispetto alla superficie del lotto di pertinenza potranno essere conservati.

E' consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti

Art. 28 - Zona B5 – Completamento edilizia sovvenzionata-agevolata

Riguarda le aree oggetto di Piani di edilizia economica e popolare, redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e realizzati o in avanzato corso di realizzazione.

Per questa sottozona si rimanda alle previsioni e alla disciplina dei rispettivi piani di zona approvati.

Un'area classificata B5 a Scandriglia ed individuata cartograficamente è stata oggetto di Piano di Recupero Urbano e di apposito Accordo di Programma approvato in con DPRL n. 175 del 07-06-2004 al quale si rimanda in toto per la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici.

Articolo 29 - ZONE C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o quasi e prive del tutto od in parte delle principali reti di urbanizzazione

In tali zone è possibile realizzare costruzioni uni-bifamiliari o plurifamiliari anche a schiera applicando i parametri edilizi indicati per ogni sottozona

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai comprensori esplicitamente indicati negli elaborati grafici del P.R.G. o in mancanza, ad una superficie minima di mq. 10.000 o di superficie inferiore se residua in caso di attuazione di precedenti P. di L. o se così individuata nelle tavole di P.R.G.

La formazione dei nuclei relativi a tali comprensori deve avere carattere unitario e rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale I_t indicato per ciascuna sottozona nei commi successivi.

Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione riguardante, tra l'altro, la cessione al Comune delle aree con destinazioni pubbliche nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione Secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

Nella zona C sono previste essenzialmente le destinazioni d'uso residenziali, ma sono consentite anche destinazioni corrispondenti alle categorie b), c), d), e), f), g), h), l), o), q) di cui al precedente art. 8 secondo eventuali percentuali massime, rispetto alla cubatura totale, da definire in sede di strumenti urbanistici attuativi.

In sede di Piano attuativo devono essere reperite le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, come da D.M. 02/04/1968 n. 1444. inoltre si prescrive che i lotti di intervento nelle suddette zone non risultino inferiori a 1000 mq.

All'interno della zone C si individuano le seguenti sottozone:

- C1 – Aree di nuova espansione ;
- C2 – Aree di espansione
- C3- Aree di espansione estensiva
- C4 – Aree di Edilizia Economica e Popolare

Art. 29

Sottozona C1 – Aree di nuova espansione

Riguarda zone di nuova espansione alcune delle quali già previste e non ancora attuate ed altre di nuovo reperimento

Per le zone C1 si applicano i seguenti parametri:

I_t	0.30 mc/mq
U_t	0.15 mq/mq
U_f	0.20 mq/mq

Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml
H max	7.50 ml
Np	2 compreso piano terra o rialzato

Art. 30

Sottozona C2 – Aree di espansione

Riguarda zone di nuova espansione già previste nel PRG e alcune delle quali sono state attuate od in via di attuazione come riportato nelle tavole di zonizzazione del PRG

Per le zone C2 si applicano i seguenti parametri:

It	0.40 mc/mq
Ut	0.15 mq/mq
Uf	0.20 mq/mq
Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml
H max	7.50 ml
Np	2 compreso piano terra o rialzato

Art. 31

Sottozona C3 – Aree di espansione estensiva

Riguarda nuove aree di espansione prevalentemente destinate a rispondere ad esigenze turistiche

Per le zone C3 si applicano i seguenti parametri:

It	0.25 mc/mq
Ut	0.15 mq/mq
Uf	0.20 mq/mq
Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml
H max	7.50 ml
Np	2 compreso piano terra o rialzato

Art. 32

Sottozona C4 – Aree di espansione per l'Edilizia Economica e Popolare

Riguarda nuove aree di espansione per la realizzazione di edilizia sociale pubblica
L'intervento è soggetto a Piano Attuativo applicando i seguenti indici

It	0,80 mc/mq
Ut	0.40 mq/mq
Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml
H max	7.50 ml
Np	2 compreso piano terra o rialzato

In sede di Piano attuativo devono essere reperite le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, come da D.M. 02/04/1968 n. 1444. inoltre si prescrive che i lotti di intervento nelle suddette zone non risultino inferiori a 1000 mq.

La concessione dell'autorizzazione a costruire resta subordinata al criterio fondamentale di tutela paesaggistica ed ambientale e verrà pertanto negata qualora non vengano realizzate quelle condizioni di qualità: ubicazione ed inserimento nell'ambiente naturale, indispensabili per l'attuazione di tale criterio.

I dettagli costruttivi (rivestimenti, coperture, opere di ferro ecc.) devono essere unificati costituendo gli elementi di armonizzazione delle singole unità costituenti il complesso.

CAPO III ZONE PRODUTTIVE

Art. 33

Zone D – Attività industriali, artigianali, commerciali, ricettive e direzionali

Le zone produttive sono destinate ad accogliere edifici ed attrezzature per le attività artigianali, di piccola industria, commerciale, direzionale, ricettive con i relativi servizi per uffici, abitazioni, depositi, ecc.

All'interno delle zone D si individuano le seguenti sottozone:

D1 – Industria ed artigianato produttivi;

D1a- Insediamenti esistenti

D2 – Artigianato di servizio;

D3 – Aree per attività artigianali incluse nel Piano ASI

D4 – Aree per attività industriale incluse nel Piano ASI

Per tali zone il P. R.G. si attua mediante intervento diretto o con Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata su comparti unitari.

I piani attuativi possono essere redatti su comparti minimi individuati nelle tavole di P.R.G., salvo diversa perimetrazione individuata con apposito atto dall'Amministrazione Comunale. Le zone produttive classificate D3 e D4 si riferiscono a quelle appositamente individuate nel Piano Consortile dell'A.S.I. di Rieti e saranno attuate con le modalità, tempi e procedure definite nelle N.T.A. del Piano suddetto

Sono vietati gli insediamenti produttivi di carattere nocivo di qualsiasi genere e natura.

Gli insediamenti dovranno rispettare tutte le vigenti normative in materia di tutela ambientale, soprattutto per quanto riguarda falde idriche, fumi ed inquinamento acustico.

A tale scopo, gli elaborati di progetto, dovranno essere corredati da allegati comprovanti le misure anti-inquinamento adottate e la rispondenza di questi con i livelli imposti dalle autorità preposte alla disciplina.

Art. 34

Sottozona D1 – Industria e artigianato produttivo

Riguarda lotti già parzialmente edificati dove sono presenti attività artigianali e di servizio

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono le seguenti:

- Botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);
- Depositi e magazzini non per vendita;
- Depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni;
- Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- Impianti (stabilimenti e opifici) artigianali;
- Impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
- Impianti (stabilimenti ed opifici) di lavorazione dei prodotti agricoli
- Abitazioni connesse agli impianti.

In tali aree il P.R.G. si attua, attraverso l'intervento diretto applicando i seguenti indici:

I.f.f. 1,50 mc/mq

Uf 0.40 mq/mq

Sm 1500 mq

H max 7.50 ml

Dc 5.00 ml

Ds 5.00 ml

Df 10.00 ml

Np 2 compreso piano terra

Parcheggi 0.10 mq/mq Uf più 10% del volume realizzato

Le volumetrie eccedenti i parametri edilizi ed urbanistici assegnati potranno essere mantenute

È consentita la edificazione di un alloggio per il titolare od il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti di sup. netta non superiore a 95 mq.

Art. 35

Sottozona D1a – Insediamenti esistenti

La destinazioni ammesse sono quelle delle zone D1

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq di superficie fondiaria;
- Altezza massima m. 8.00
- Distacco dei fabbricati dai confini di proprietà: 5 ml
- Distacco dei fabbricati dalle strade comunali: ml 10
- Distacco dei fabbricati dalle altre tipologie di strade: secondo quanto previsto dal nuovo codice della strada e dai regolamenti comunali
- Np 2 compreso piano terra
- Parcheggi 0.10 mq/mq Uf più 10% del volume realizzato

Gli insediamenti esistenti possono essere mantenuti e trasformati, conservando le dimensioni del lotto, le caratteristiche edilizie e le destinazioni d'uso esistenti, anche se difformi dalle norme generali del presente articolo.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso esistenti sono ammesse limitatamente all'ambito della stessa classe e categoria di cui al precedente art. 8

Art. 36

Sottozona D2 – Artigianato di servizio

Riguarda lotti già parzialmente edificati dove sono presenti attività artigianali e di servizio di interesse prettamente locale

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono le seguenti:

- Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
- Botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);
- Depositi e magazzini non per vendita;
- Depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni;
- Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- Abitazioni connesse agli impianti.

In tali aree il P.R.G. si attua, attraverso lo strumento urbanistico diretto applicando i seguenti indici:

I.f.f.	1,40 mc/mq
Uf	0.35 mq/mq
Sm	1000 mq od come da zonizzazione di PRG se inferiore
Dc	5,00 ml
H max	7.50 mt
Dc	5.00 ml
Ds	5.00 ml
Df	10.00 ml
Np	2 oltre Piano Interrato o seminterrato
Parcheggi	0,10 mq/mq Uf + 10% del volume edificato

Sono ammesse abitazioni connesse all'attività nella misura non superiore al 20% della superficie realizzata.

Art. 37

Sottozona D3 – Produttive di espansione industriale

Riguarda le aree produttive localizzate all'interno della Variante del Piano ASI di Rieti in loc Pratarioni nell'area di Osteria Nuova

L'attuazione di queste aree è subordinata alla approvazione del Piano Consortile dell'ASI di Rieti
Le attività insediabili sono quelle stabilite dall'art. 16 delle NTA del Piano Consortile ASI al quale si rimanda integralmente per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità attuative.

Art. 38

Sottozona D4 – Produttive di espansione artigianale

Riguarda le aree produttive localizzate all'interno della Variante del Piano ASI di Rieti in loc Pratarioni nell'area di Osteria Nuova

L'attuazione di queste aree è subordinata alla approvazione del Piano Consortile dell'ASI di Rieti. Le attività insediabili sono quelle stabilite dall'art. 18 delle NTA del Piano Consortile ASI al quale si rimanda integralmente per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità attuative.

Art. 39

Zona E agricola – Norme generali

La zona agricola è destinata in prevalenza all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e silvopastorali o ad attività direttamente connesse all'agricoltura.

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, tranne nel caso di norme più restrittive gravanti sull'area di intervento.

È comunque vietato ogni tipo di edificazione nelle zone boscate o percorse da fuoco.

L'edificazione è consentita nelle radure libere da alberi a condizione che la costruzione di opere accessorie, degli accessi, strade ecc. garantisca la salvaguardia del verde e non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti per quanto compatibile con i lavori da eseguire.

È vietato l'abbattimento ed ogni grave indebolimento della capacità vegetativa di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale salvo per causa di utilità pubblica o per effettiva mancanza di soluzioni alternativa all'abbattimento.

I volumi destinati ad abitazione debbono essere separati da quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo

Nei fabbricati destinati ad abitazione i locali fuori terra destinati a cantina, garage, deposito, sgombero ecc. debbono essere conteggiati tra i volumi abitativi.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento, possono essere conteggiate anche quelle parti del fondo sottoposte a vincolo.

Al fine di promuovere la valorizzazione ai fini turistici della zona e di incentivare il recupero del patrimonio esistente, si consente il cambio di destinazione d'uso e la trasformazione di fabbricati in zona E in strutture ricettive per agriturismo, attraverso interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, nelle modalità e limiti imposti dalle normative vigenti in materia.

I fondi di terreno inedificati ma già utilizzati ai fini del calcolo della cubatura per una costruzione non possono essere edificati, anche nel caso di frazionamento successivo.

Possono partecipare alla composizione di un lotto edificabile più terreni purché contigui, anche se separati da fossi, strade vicinali o comunali, appartenenti alla stessa proprietà o a proprietà asservite con atto notarile.

Le attività edificatorie consentite all'interno di tali zone sono fondamentalmente a servizio diretto della attività agricola, ove consentite all'interno delle specifiche norme delle singole sottozone interessate, e comunque sempre di limitato impatto ambientale.

Sono quindi consentite nelle Zone "E":

- Residenze annesse ad aziende agricole;

- Fabbricati a servizio della azienda agricola, quali depositi, piccole strutture ad essi connesse, edifici per il ricovero degli animali utilizzati nella attività aziendale;
- Strutture per l'allevamento con annessi fabbricati di servizio;
- Stalle sociali, costruzioni adibite al deposito e alla trasformazione di prodotti agricoli e relative strutture di servizio;
- Costruzioni legate ad attività di sfruttamento in loco delle risorse del sottosuolo;
- Depositi di fluidi e materiali infiammabili, situati comunque ad almeno 300 mt dalle costruzioni limitrofe;
- Piccole abitazioni per il personale strettamente necessario per le attività produttive sopra elencate;
- Attività sportive necessitanti di ampi appezzamenti di terreno, quali campi da golf, equitazione ecc., previo parere insindacabile della commissione edilizia sulla compatibilità delle scelte progettuali;
- La costruzione di impianti tecnologici relativi alle reti delle urbanizzazioni come acquedotti, elettrodotti, fognature, linee telefoniche e simili e di opere di difesa del suolo.

Sul patrimonio esistente sono consentiti gli interventi di:

- Ordinaria manutenzione;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia.

Nel caso di ristrutturazione edilizia è consentito un incremento di volume, ove necessario, per l'adeguamento igienico sanitario nella misura del 5% del volume esistente.

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di locali per deposito e rimessa attrezzi agricoli per una sup. non sup a 20 mq ed una altezza non superiore a ml 3,20 ml su lotti non inferiori 5.000 mq.

Nelle zone agricole concorrono alla formazione del lotto minimo – superficie minima d'intervento – anche le fasce di rispetto stradale (D.M. 01.04.1968 n. 1404) e quelle delle acque pubbliche (art. 1, c) L. 08.08.1985 n. 431).

Art. 40

Individuazione e classificazione delle Zone "E" agricole

Tutte le previsioni per le zone agricole sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e s.m.i. nonché per le aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. o dalla L.R. 24/98 e s.m.i. tutte le previsioni delle presenti N.T.A. vanno comunque integrate con le previsioni contenute nel PTP 6/1 dei Monti Lucretili e per il territorio ricadente all'interno dei confini del Parco dei Monti Lucretili istituito con L.R. 29/87 con le previsioni contenute nel relativo Piano di Assetto approvato con Delib. .C.R. n° 612 del 2/2/2000. nonché con le previsioni contenute nel P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25-07-2007 e D.G.R. n. 1025 del 21-12-2007 in quanto applicabili poiché prevalenti sulle presenti N.T.A.

Per le aree non sottoposte a vincolo paesaggistico trovano applicazione, in quanto applicabili, le previsioni della L.R. n. 8/2003 e s.m.i.

Le zone agricole si suddividono nelle sottozone, E1, E2, E3, E4, nelle quali il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici

Art. 41 - Sottozona E1

La sottozona E1 riguarda aree agricole di particolare pregio naturalistico. In esse è vietata qualsiasi nuova costruzione residenziale ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Per le costruzioni non residenziali vale quanto specificato al 3° comma della sottozona E4.

Art. 42 - Sottozona E2

La sottozona E2 riguarda ambiti territoriali con i medesimi caratteri della sottozona E1 ma in cui è compatibile una maggiore edificabilità.

Nella sottozona E2 sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola: abitazioni, magazzini, rimessaggi, fienili, stalle, ecc.

Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 50.000 possono avere una cubatura massima di 0.015 mc/mq e un'altezza non superiore a m. 6.50. Per la sola costruzione degli annessi agricoli il lotto minimo è ridotto ad un ettaro.

Gli indici e parametri con i quali si opera sono i seguenti:

If	0.015 mc/mq
Sm	50.000 mq
H max	6,50 mt
NP	2
Dc	10.00 mt
Ds	10.00 mt
Df	10.00 mt

Art. 43 - Sottozona E3

La sottozona E3 riguarda il territorio agricolo compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per la presenza di vincoli di difesa idraulica, archeologici, paesistici, ecc. In essa sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola: abitazioni, magazzini, rimessaggi, fienili, stalle, ecc.

Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 30.000, possono avere una cubatura massima di 0.015 mc/mq e un'altezza non superiore a m. 6,50 per una cubatura massima accorpabile di mc. 900.

Per le costruzioni non residenziali vale quanto specificato al quarto comma della sottozona E4.

Gli indici e parametri con i quali si opera sono i seguenti:

If	0.015 mc/mq
Sm	30.000 mq
H max	6,50 mt
NP	2
Dc	10.00 mt
Ds	10.00 mt
Df	10.00 mt

Art. 44 - Sottozona E4

Nella sottozona E4 sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola: abitazioni, magazzini per i prodotti agricoli, rimessaggi, silos, serbatoi idrici, fienili, stalle, porcilaie, edifici per allevamenti zootecnici, ecc.

Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 30.000 e possono avere una cubatura massima di 0.02 mc/mq per uso residenziale, con altezza massima non superiore a m. 6.50, salvo costruzioni particolari quali silos, serbatoi idrici, ecc.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq ogni 5000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. Tali manufatti debbono essere realizzati con copertura a tetto

Gli indici e parametri con i quali si opera sono i seguenti:

If	0.03 mc/mq
Sm	30.000 mq
H max	6,50 mt
NP	2
Dc	10.00 mt
Ds	10.00 mt
Df	10.00 mt

Art. 45

Manufatti in zona agricola

In assenza della individuazione della unità aziendale minima si applica quanto previsto dalla L.R. n. 08-2003

Nelle zone E, oltre alle cubature previste dalle relative norme, è consentita la edificazione di manufatti funzionali all'attività agricola quali silos, stalle per allevamenti, tettoie per rimessaggio macchinari, locali coperti per lo stoccaggio ecc.

La possibilità di realizzare tali manufatti è strettamente legata alla presentazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale che definisca le necessità del dimensionamento dell'impianto agricolo e redatto ai sensi dell'art. 57 L.R. n° 38 del 22/12/1999. come modificato dalla L.R. n. 08-2003

Vanno inoltre rispettate rigorosamente tutte le norme di carattere igienico-sanitario per ciò che concerne in particolare l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei rifiuti.

I singoli progetti dovranno obbligatoriamente prevedere la messa a dimora di piantumazioni di essenze locali in misura di almeno 10 piante per ogni 200 mq di sup coperta edificata.

I manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle destinazioni d'uso per le quali è stata rilasciata la concessione.

Articolo 46

Aree destinate ad attività estrattive

Nel Comune di Scandriglia esiste un'attività estrattiva di materiale calcareo già dal 1980; l'area, ubicata vicino a Ponticelli e di proprietà della locale Università Agraria, è oggetto attualmente di un Progetto di sistemazione e di recupero come previsto dalla normativa vigente. per. Per quanto riguarda tutti gli aspetti normativi, si rimanda alla apposita legislazione nazionale e regionale in materia di attività estrattive, nonché alle previsioni del P.T.P.R.

CAPO IV

ZONE DI INTERESSE GENERALE

Art. 47

Zone F1 – Attrezzature e servizi pubblici

Sono le zone destinate ad accogliere attrezzature pubbliche e di interesse generale a scala urbana, comprensoriale o di quartiere.

Appartengono a questa categoria le attrezzature fondamentali della collettività quali:
- attrezzature amministrative, scolastiche, socio-sanitarie, assistenziali, religiose, culturali, sportive e ricreative, tecnologiche ecc.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto, sulla base di apposita delibera del Consiglio Comunale atta ad individuare le destinazioni d'uso migliori.

In mancanza di legislazioni e norme specifiche si fa riferimento ai seguenti parametri:

Uf	0.50 mq/mq
Parcheggi	1 mq/1 mc di costruzione
H max	10.50 mt
Dc	5.00 mt
Ds	10.00 mt
Df	10.00 mt

Art. 48 - Zona F2 - Verde pubblico

La zona F2 è destinata al verde pubblico, naturale o attrezzato, ivi compresi gli impianti sportivi. Nella zona F2 è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il giuoco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi.

Alcuni complessi di tali zone, compresi i relativi impianti e manufatti possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a- Uf: indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature coperte in modo permanente: 0.10 mq/mq.
- b- H: altezza massima: m. 7.50
- c- parcheggi: 8 mq/100 mq di superficie fondiaria Sf, più 1 mq/2 mq di superficie lorda di pavimento di eventuali costruzioni.

Articolo 49 - Zona F3: - Attrezzature e servizi privati

Riguarda aree la cui vocazione di tipo produttivo è principalmente rivolta ai servizi di natura privata ed attività commerciali e direzionali sempre di natura privata ma aventi interesse generale
Riguarda aree di nuova classificazione o già classificate a servizio F3 dal PRG vigente

In tali zone sono ammesse le seguenti attività:

~~Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;~~

~~- Sedi di grandi società, banche ed istituti;~~

~~- Uffici privati e studi professionali;~~

- Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
- Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito o assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori, ecc.);
- Alberghi, residences, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport;
- Servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);
- Depositi e magazzini non per vendita;
- Depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre destinazioni;
- Esercizi commerciali all'ingrosso;
- Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione.

Tali zone si suddividono in sottozone F3a ed F3b

ZONA F3a –

Le destinazioni ammesse per tale zona sono quelle specificate all'art. 48

Riguarda in parte aree già classificate a servizi privati F3 dal PRG e non ancora attuate e parte aree di nuovo reperimento

Per tali aree si mantengono sostanzialmente le previsioni vigenti

In tali aree il P.R.G. si attua, attraverso lo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G. o diversamente delimitato con apposito atto dell'amministrazione comunale applicando i seguenti indici:

Ut	0.50 mq/mq
Dc	5,00 ml
H max	7.50 mt
Np	2 oltre Piano Interrato o seminterrato
Parcheggi	40% Uf + 10% del volume edificato

Sono ammesse abitazioni connesse all'attività nella misura non superiore al 30% della superficie realizzata.

I manufatti esistenti potranno mantenere le attuali destinazioni d'uso

Lo strumento attuativo sarà attuato attraverso convenzione che preveda la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione

In sede di strumento attuativo è ammessa una destinazione residenziale connessa alle attività di servizio per una quota massima del 30%

ZONA F3b

Le destinazioni ammesse per tale zona sono quelle specificate all'art. 47

La zona F3b riguarda edifici esistenti od in via di realizzazione con destinazione originaria prevalentemente di tipo residenziale o sui quali sono stati insediati servizi od attività di tipo commerciale o di servizi privati e localizzati principalmente nella zona di Montecalvo

Per tali zone si prevede l'intervento edilizio diretto con la possibilità di usare i seguenti parametri

- a) Uf: indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;
- b) H: altezza massima: m. 7,50;
- c) Dc: distanza dai confini 5,00 ml
- d) Df .distanza dai fabbricati 10,00 ml
- e) Np 2 oltre Piano Interrato o seminterrato
- f) Parcheggi 40% Uf + 10% del volume edificato

Per tali zone si prevede la possibilità di mantenere una destinazione mista residenza-servizi in modo da garantire un insediamento diffuso di attività terziarie tuttavia strettamente connesse alla residenza

In caso di localizzazione di attività di servizio, dovrà essere garantita , proporzionalmente alla superficie realizzata, la disponibilità interna al lotto di aree per parcheggi nella misura di 40mq Ogni 100 mq di superficie commerciale lorda o di servizio edificata

E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso originario dei manufatti esistenti

In caso di completamento, ampliamento o ristrutturazione la quota destinata a residenza non potrà essere superiore al 40% della superficie totale

Articolo 50 .- Zona F4a – Turistico ricettivo

Tali zone riguardano strutture esistenti o complessi edilizi in genere di provenienza agricola che si prestano ad essere recuperati e potenziati per essere adibiti ad attività ricettiva ed agriturismo

Tali zone sono delimitate da apposita grafia sulle tavole di PRG

In tali zone zona sono consentite le destinazioni d'uso di cui ai punti h) i) m) del precedente art. 7.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con progetto unitario esteso all'intero comparto di PRG, avendo comunque l'obbligo di reperire all'interno del lotto aree per verde e parcheggi nella misura di 0,8 mq/1,00 mq di superficie utile lorda esistente dei quali almeno 0,4 mq/1,00 mq adibita a parcheggi

In tali zone non è consentito alcun incremento della cubatura esistente; per le sole esigenze di risanamento e miglioramento igienico sanitario è ammesso un incremento di cubatura esistente del 10%

Il proprietario dovrà comunque impegnarsi mediante atto d'obbligo unilaterale verso l'Amministrazione comunale, a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento secondo quanto sarà stabilito dall'Amministrazione comunale stessa

Articolo 51 .- Zona F4b –Turistico alberghiero

Tali zone sono destinate alla realizzazione di interventi di edilizia alberghiera finalizzata alla ricettività turistica

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia.

Tali zone sono delimitate da apposita grafia sulle tavole di PRG

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, riferito al comprensorio di attuazione esplicitamente indicato negli elaborati grafici del P.R.G. applicando i seguenti indici:

- a) Uf: indice di utilizzazione fondiaria: 0,25 mq/mq;
- b) H: altezza massima: m. 7,50;
- c) parcheggi: 0,4 mq/1.00 mq. di superficie utile totale.

Lo strumento attuativo sarà realizzato attraverso convenzione applicata all'intero comprensorio di attuazione e riguardante, tra l'altro, la cessione al Comune di tutte le aree con destinazioni pubbliche, nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione

Art. 52

Zone F5 – Verde privato

Costituiscono le aree verdi a salvaguardia e servizio delle residenze.

Data la destinazione sono vietate nuove edificazioni, tranne che per la costruzione di impianti sportivi di realizzazione e gestione privata.

Gli indici e parametri che si applicano nel caso di tali impianti da realizzare sono:

Uf	0.05 mq/mq
Parcheggi	15% della superficie fondiaria
Dc	5.00 mt
Ds	10.00 mt

Nel caso di edifici esistenti gli interventi consentiti sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Risanamento igienico-sanitario con incremento di volume max 5%;
- Ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., è ammesso un incremento di volume per risanamento igienico-sanitario non superiore al 10% di quello esistente.

In tali zone, è consentita la realizzazione di locali per deposito e rimessa attrezzi agricoli per una superficie non superiore a 8 mq ed un'altezza di 2,5 ml su lotti non inferiori a 2000 mq.

Nella fascia adibita a verde privato compresa tra la Salaria Nuova e la Salaria vecchia in loc. Osteria Nuova, è ammessa, previa apposita autorizzazione comunale, la possibilità di allestire aree espositive o mostre con strutture temporanee o precarie o comunque rimovibili. E' ammessa la installazione di manufatti per servizio di natura precaria e rimovibile della sup. massima di 20 mq

Art. 53

Zone F6– Parcheggi pubblici

Quelle zone necessarie ad assicurare lo standard di servizio previsto per le singole zone omogenee, in aggiunta alle superfici a parcheggio di cui alla L. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 54

Zone di vincolo speciale

Sono quelle zone sottoposte a vincoli particolari da specifiche leggi o normative che si vanno a sovrapporre alle prescrizioni del presente piano regolatore, che rimangono comunque valide se non in contrasto con le relative limitazioni o disposizioni.

Le principali tipologie di vincolo sono:

- vincolo di rispetto cimiteriale
- vincolo di rispetto stradale
- vincolo di rispetto di elettrodotto
- vincolo di rispetto sorgenti e pozzi destinati al consumo umano
- Verde di rispetto
- Zone di rispetto dell'abitato

Vincolo di rispetto cimiteriale: all'interno di queste aree sono consentite soltanto le costruzioni di piccole strutture provvisorie per la vendita di fiori ed oggetti di culto ed onoranza dei defunti.

Le concessioni o le autorizzazioni rilasciate sono tutte a titolo temporaneo.

Per gli edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Vincolo di rispetto stradale: costituisce l'area necessaria alla realizzazione di nuove strade o all'ampliamento delle esistenti.

Gli edifici ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto possono effettuare le normali operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, nonché quegli ampliamenti previsti dalle presenti norme, con l'unica prescrizione di effettuarli sul fronte opposto a quello stradale tutelato.

Le aree di rispetto stradale assumono la destinazione urbanistica della zona afferente ed intervengono nel calcolo delle cubature.

Vincolo di elettrodotto: In sede di attuazione delle previsioni del presente P.R.G. dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal Regolamento di esecuzione della L. 13/12/1964 n. 1341 e D.P.R. 21/06/1968 n. 1062 per le aree attraversate dagli elettrodotti.

Vincolo di rispetto sorgenti e pozzi destinati al consumo umano: In attesa dell'individuazione delle aree di salvaguardia con le modalità previste dalla D.G.R. 5817/99 in queste zone sono consentite solo le attività previste dall'art. 21 del D.Lgvo 152/99; per i fabbricati esistenti sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b) e c) della legge 457/78"

Verde di rispetto

In tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

Sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti legittimamente realizzati

Zone di rispetto dell'abitato

Nelle zone di rispetto all'abitato è vietato qualsiasi tipo di costruzioni ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Le costruzioni esistenti in queste zone alla data di adozione del piano possono essere ampliate una tantum nella misura del 10 % della superficie utile attuale

CAPO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 55

Manufatti esistenti nelle zone agricole e nelle zone di rispetto

Per i manufatti esistenti in tali zone alla data dell'adozione del P.R.G. sono consentiti i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifiche della sagoma e della superficie utile;
- b) per i soli edifici aventi destinazione residenziale piccoli ampliamenti per il miglioramento igienico funzionale per comprovata necessità secondo la seg. Tabella:
 - per edifici fino a 50 mq di sup. netta utile residenziale incremento del 20% della sup.
 - per edifici fino a 70 mq di sup. netta utile residenziale incremento del 10% della sup.
 - per edifici fino a 80 mq di sup. netta utile residenziale incremento del 5% della sup.

Nessun incremento è ammissibile per unità abitative superiori a 95 mq di sup. utile.

Nelle aree di rispetto stradale gli ampliamenti sono consentiti solo se non comportano l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.

L'incremento va riferito all'intero manufatto edilizio e non al singolo alloggio.

Art. 56

Barriere Architettoniche

Nella progettazione delle opere pubbliche o di uso pubblico, di edilizia privata, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 30/03/1971 n° 118 e nel Regolamento di attuazione D.P.R. 24/7/1996 n° 503, della legge 9/01/1989 n° 13 e del D.M. 14/6/1989 n° 236 nonché delle leggi regionali 19/09/1974 n. 62 e 12/06/ 1975 n. 72, volti a superare ed eliminare le cosiddette barriere architettoniche.

Art. 57

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi
- d) le aree di rispetto stradale

Le strade indicate nel P.R.G., hanno valore di massima ed il tracciato potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto senza che ciò configuri Variante al P.R.G.

I parcheggi pubblici sono riportati nelle tavole di Piano.

Nelle aree di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione; potranno essere autorizzate, tramite assunzione di atto d'obbligo da parte del richiedente, solo installazioni temporanee e precarie da rimuovere secondo le modalità prescritte dall'Amministrazione concedente l'autorizzazione.

Il limite della fascia di rispetto stradale equivale a limite di edificabilità.

Per le zone agricole le aree di rispetto stradale possono essere utilizzate per l'attività agricola ed essere conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici edilizi ed urbanistici

Art. 58

Aree di demanio e private gravate da usi civici

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

- a) Le terre assegnate, in liquidazione di diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una frazione, anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) Le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) Le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole, comunque nominate;
- d) Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16/6/1927 n° 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e) Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata L. 1766/27.

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

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, esse siano interessate da opere pubbliche, ovvero avere una destinazione ad uso edificatorio, di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16/6/1927.

Nel caso in cui la previsione di destinazione di cui innanzi riguardi terreni, di demanio collettivo non edificato in possesso di occupatori, essi potranno essere alienati in conformità degli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n° 1 del 3/1/1986.

Qualora, invece, trattasi di terre private, gravate da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici stessi, in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16/6/1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n° 1 del 3/1/1986.

Art. 59

Concessioni edilizie in deroga

Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. è consentita alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- b) che sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione;
- c) che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
- d) che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 della legge 21/12/1955, n° 1357

La deroga, in ogni caso, non deve riportare né un aumento dell'indice di edificabilità di zona, né una diversa destinazione di zona rispetto a quella prevista dal P.R.G.

Art. 60

Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione del P.R.G. è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia secondo quanto previsto dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni e comunque dalle norme vigenti in materia.

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO I

NORME GENERALI

- Art. 1 Finalità del P.R.G.
Art. 2 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie
Art. 3 Adeguamento di immobili esistenti

CAPO II

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 4 Indici urbanistici
Art. 5 Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi
Art. 6 Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto medesimo
Art. 7 Destinazioni d'uso
Art. 8 Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Art. 9 Programma di attuazione urbanistica
Art. 10 Modalità di attuazione del P.R.G.

CAPO II

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL P.R.G.

- Art. 11 Piano particolareggiato P.P.
Art. 12 Piano per l'edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.
Art. 13 Piano per insediamenti produttivi P.I.P.
Art. 14 Piano di recupero P. di R.
Art. 15 Piano di Lottizzazione convenzionata P. di L.
Art. 16 Comprensori di attuazione

CAPO III

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- Art. 17 Intervento edilizio diretto
Art. 18 ~~Interventi sull'edilizia esistente~~
Art. 19 Mantenimento del decoro urbano

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONE OMOGENEE

Art. 20 Divisione in zone del territorio comunale

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

- Art. 21 Zone residenziali
Art. 22 Zona A – Centro storico –
Art. 23 Zone residenziali di completamento B
Art. 24 Zona B1 – Aree edificate e di completamento intensive
Art. 25 Zona B2 – Aree edificate semi-intensive
Art. 26 Zona B3 – Aree di completamento semi-estensive
Art. 27 Zona B4 – Aree di completamento semi-estensive
Art. 28 - Zona B5 – Completamento edilizia sovvenzionata-agevolata

Articolo 29 - ZONE C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

- Art. 29 Sottozona C1 – Aree di nuova espansione
Art. 30 Sottozona C2 – Aree di espansione
Art. 31 Sottozona C3 – Aree di espansione estensiva
Art. 32 Sottozona C4 – Aree di espansione per l'Edilizia Economica e Popolare ree di espansione estensiva

CAPO III

ZONE PRODUTTIVE

- Art. 33 Zone D – Attività industriali, artigianali, commerciali, ricettive e direzionali
Art. 34 Sottozona D1 – Industria e artigianato produttivo
Art. 35 Sottozona D1a – Insediamenti esistenti
Art. 36 Sottozona D2 – Artigianato di servizio
Art. 37 Sottozona D3 – Produttive di espansione industriale
Art. 38 Sottozona D4 – Produttive di espansione artigianale
Art. 39 Zona E agricola – Norme generali
Art. 40 Individuazione e classificazione delle Zone "E" agricole
Art. 41 Sottozona E1
Art. 42 Sottozona E2
Art. 43 Sottozona E3
Art. 44 Sottozona E4
Art. 45 Manufatti in zona agricola
Art. 46 Aree destinate ad attività estrattive

CAPO IV
ZONE DI INTERESSE GENERALE

- Art. 47 Zone F1 – Attrezzature e servizi pubblici
Art. 48 Zona F2 – Verde pubblico
Art. 49 Zona F3– Attrezzature e servizi privati
Art. 50 Zona F4a – Turistico ricettivo
Art. 51 Zona F4b – Turistico alberghiero
Art. 52 Zone F5 – Verde privato
Art. 53 Zone F6– Parcheggi pubblici
Art. 54 Zone di vincolo speciale

CAPO V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 55 Manufatti esistenti nelle zone agricole e nelle zone di rispetto
Art. 56 Barriere Architettoniche
Art. 57 Zone destinate alla viabilità
Art. 58 Aree di demanio e private gravate da usi civici
Art. 59 Concessioni edilizie in deroga
Art. 60 Misure di salvaguardia

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.R.G.
UFFICIO TECNICO COMUNALE**

In base ai contenuti della Osservazione accolta N. 14 dell'Ufficio Tecnico, per quanto attiene alle modifiche alle NTA, alle stesse vengono apportate le seguenti integrazioni

- a) L'art. 4 delle norme tecniche di attuazione (NTA) INDICI URBANISTICI, viene modificato introducendo il parametro della Superficie Utile Lorda (SUL) così definita: *“la Superficie Utile Lorda (SUL) misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità Edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici: 1) piani completamente interrati adibiti a funzioni accessorie dell'unità edilizia (cantine-depositi-garage); 2) locali o volumi tecnici, portici o porzioni di porticato e balconi anche se incassati”*. Dalla definizione del parametro Ut viene, poiché rimanda alla SUL sopra definita, eliminata la dizione *“ad esclusione di superfici porticate e garage”*
- b) Al rigo contenente la dizione “destinazioni ammesse nella ZONA F3a ed F3b” l'articolo citato viene sostituito con la dizione **“all'art. 49”** articolo di riferimento normativo.
- c) All'art. 44 l'indice If viene reso coerente con quanto riportato nel contenuto dell'articolo, quindi **“If = 0,02 mc/mq ”**